

MEMORIU GENERAL

**ELABORARE PUZ PENTRU OBIECTIVUL:
IN VEDEREA MODIFICARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
APROBAT PRIN HCL NR. 213 DIN 23.12.2015 PENTRU
STABILIREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA REALIZARII
UNUI IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+4E+5Er, CU
DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**



ADRESA : Judetul Mehedinti, Drobeta Turnu Severin, bld. Alunis, nr.23

**BENEFICIAR :
ONE NEW CONCEPT SRL**

**PROIECTANT:
S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.**

Memoriu General

CUPRINS

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU OBIECTIVUL: IN VEDEREA MODIFICARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HCL NR. 213 DIN 23.12.2015 PENTRU STABILIREA INDICILOR URBANISTICI IN VEDEREA REALIZARII UNUI IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+4E+5Er, CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

Beneficiar : ONE NEW CONCEPT SRL

Proiectant: S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.

Faza : P.U.Z.

Data : 11.2023

Terenul este situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, în zona de vest a acestuia, în cartierul Alunis. În zona analizată se regăsesc locuințe colective cu P+2E, iar pe frontul opus terenului, locuințe colective cu P+3Er.

Limita **zonei analizate** la faza PUZ este stabilita conform Certificatului de Urbanism Nr. 1332 din 17.11.2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate după cum urmează:

N.C.62092

- la sud – proprietate privata
- la vest – proprietate privata
- la nord – proprietate privata
- la est – Bd. Alunis

Scopul întocmirii acestui PUZ este schimbarea funcțiunii terenului din Lm în LM și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul .

1.2. **OBIECTUL LUCĂRII PUZ**

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune **elaborare PUZ care are ca scop schimbarea funcțiunii terenului din UTR 30 din Lm în LM și în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Drobeta-Turnu Severin este responsabilă cu emiterea Avizului de Oportunitate prin care construirii unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective este considerate oportuna.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării CL Drobeta-Turnu Severin

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu. Se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial a reglementărilor existente.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior P.U.Z.:

-Planul Urbanistic General al Municipiului Drobeta-Turnu Severin Nr. 5421/2005 aprobat prin HCL nr. 219/2010

-AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – Eterra -



Imagina 1 - Incadrarea in PUG – UTR 30 – Zona Lm Sursa: PUG

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea construirii unei zone de locuinte colective D+P+4E+5Er este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Având în vedere amplasarea centrală a terenului, se recomandă utilizarea acestuia la o valoare mai mare, ci nu pentru locuire individuală
- Fondul construit existent în zonă este de o calitate precară, intervenția nouă, regenerează și crește valoarea întregii zone și schimbă imaginea zonei, acoperind calcanele clădirilor care prezintă și ferestre semi-opace și se creează o imagine aparte având în vedere clădirea nouă propusă prin proiect

- Constuirea compacta, in zonele care prezinta retele edilitare conduce in final la o mai buna utilizare a terenului, la o presiune mai mica pe detinatorii de retele si primarie de a extinde retelele in zonele de la periferie si in final la o utilizare rationala a terenurilor.

Acesta funcțiune corespunde necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice de locuire și servicii aferente.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată se caracterizază printr-o mixitate funcțională cât și printr-o diversitate în ceea ce privește stilurile arhitecturale, gabaritele și regimul de înălțime. Această zona este constituită din ani 90, singurele modificări realizându-se doar prin schimbarea funcțiunii unor locații din locuințe individuale în zone de comerț și servicii și mici intervenții la construcțiile existente.

Proiectul propus, vine în completarea construcțiilor din zonă, întregirea imaginii arhitecturale și a siluetei stradale și în final conduce la o creștere a calității fondului construit.

Potential de dezvoltare

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru construcție ce urmează a se realiza pe teren..

Municipiul Drobeta-Turnu Severin trebuie să valorifice terenurile pe care le are in centrul localității și să dezvolte în special zone de locuit. Prin comasarea investițiilor și evitarea dispersării fondului construit se optimizează și accesul la utilități și dotări publice.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona reglementată este formată dintr-o proprietate cu o suprafață de 794mp.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și este proprietatea solicitantului conform contract de vânzare cumpărare nr.1513 din 19.10.2023. Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL 219/2010.

Terenul are o formă regulată în plan, cu o dimensiune de aproximativ 17.65mx45.00m, unde 17.65 m este deschiderea terenului la stradă. Terenul este liber de construcție. Acesta nu este în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice;

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este în intravilan, în partea de vest a orașului, în cartierul Alunis.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc.

Terenul este în intravilan, în partea de vest a oraşului, în cartierul Alunis cu acces din Bld. Alunis.

Referitor la echiparea edilitară, alimentarea cu apă și rețeaua de canalizare este asigurată de operatorul regional S.C. SECOM S.A.

Reteaua de energie electrica trece prin partea de vest a terenului pe Bld. Alunis, conform planșei de rețele edilitare existent.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere al reliefului, nu există probleme sau declivități ale terenului care să genereze dificultăți în execuție sau folosință.

Teritoriul aparține zonei de climat temperat-continental. Regimul climatic general este caracterizat prin veri foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin advecții lente de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales în semestrul cald și a advecțiilor de aer temperat continental din est și nord-est, mai ales în semestrul rece

Temperatura medie anuală a aerului este de 10,9C; media lunii celei mai calde, iulie, înregistrează 22,9C, iar media lunii celei mai reci, ianuarie, - 2,8C.

Variația cantității medii anuale de precipitații înregistrează valori de circa 600 mm, înregistrându-se maxim în luna iunie (91,90 mm) și minim în luna februarie (31,50 mm).

Vânturile dominante sunt cele din direcția est (21,20%), urmate de cele din vest (16,30%), cu viteze medii de 4 m/sec.

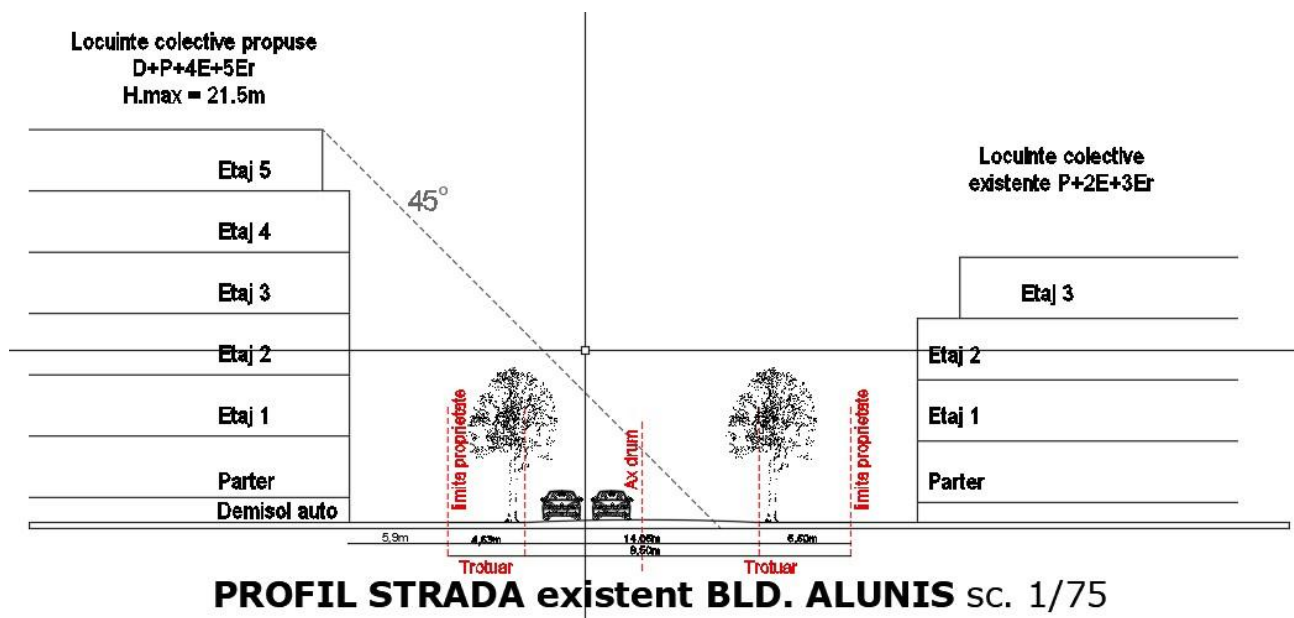
Zona nu este expusa riscurilor naturale si antropice, terenul are stabilitate asigurata

2.4. Circulația

Terenul este amplasat in partea de vest a Municipiului, cu deschidere la Bld. Alunis.



Sursa: Google Maps



Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.

Bld. Alunis este strada cu dublu sens. Are profil stradal de aproximativ 20.5 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat este delimitat de o stradă publică, (Bld. Alunis) si de proprietati private.
Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții de locuințe, servicii (HoReCa), comerț si servicii medicale.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila , retele de canalizare etc.)

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apa potabila este asigurata de operatorul regional, S.C. SECOM S.A.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Rețeaua de canalizare este asigurata de operatorul regional, S.C. SECOM S.A.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrică trece prin partea de est a terenului pe Bld. Alunis. Construcția se va brânșa la rețeaua locala existentă.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu exista retea de alimentare cu telecomunicatii sau caldura pe terenul studiat.

POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu exista retea de alimentare cu gaze pe terenul studiat.

Principalele disfuncționalități.

Nu e cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. In consecinta acesta nu se poate modifica, iar modificarile aduse in cadrul executiei cladirilor vor fi remediate ulterior

Principalele caracteristici de mediu sunt :

Zona nu este expusa riscurilor naturale si antropice, terenul are stabilitate asigurata.
Zona nu este inundabila.

In zona care face obiectul PUZ nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie și nu este in raza de protectie a cladirilor inscrise pe lista monumetelor istorice;

2.8. Optiuni ale populatiei

OPȚIUNILE POPULAȚIEI

În prezent, nu există dezacorduri, contestări, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat, fiind apreciat ca un proiect benefic care are ca scop schimbarea funcțiunii terenului din UTR 30 din Lm în LM și in vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective și regenerarea zonei.

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

Opțiunea administrației publice locale constă în sprijinirea inițiativei private privind dezvoltarea zonei având în vedere extinderea fondului construit pentru locuințe, creșterea gradului de confort privind locuirea, creșterea calitatii vietii locuitorilor, dezvoltare a activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind dezvoltarea durabilă în teritoriul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și atractivitatea în zonă.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect necesar orașului, iar prin acesta se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost adus la zi suportul topografic. Preciziile obtinute sunt in limtele sunt in limitele celor prevazute de ODG 700/2014 si nu exista erori topologice.

CARACTERISTICI GEOTEHNICE:

Prin investigatiile efectuate s-a pus in evidenta ca structura terenului de fundare este alcatuita dintr-o succesiune litologica compusa din:

0,00-0,20 – sol vegetal argilos

0,20-0,80 – argila nisipoasa galbuie cu oxizi de fier

0,80-2,40 – argila maroniu-galbuie slab nisipoasa, plastic vartoasa

2,40-3,10 – pietris cu bolovanis in matrice nisipoasa, argiloasa

Calculul terenului de fundare a fost efectuat econform STAS 3300/2-85 determinandu-

se: presiunea conventionala corectata = 310 kPa in ipoteza unor fundatii directe, cu $B=0,50m$ si $D_f = 1,10 m$; presiunea conventionala corectata = 340 kPa, in ipoteza unor fundatii directe, cu $B=0,50m$ si $D_f=1,40m$

Adancimea maxima de inghet este de 0,80m

Adancimea minima de fundare va fi sub adancimea de inghet de 0,80 m (in jurul adancimii de 1,10 pentru fundatie casa, fundatia urmand sa se "rezeme" pe roca de baza.

Solutia de fundare presupune eliminarea obligatorie a paturii deluviale si a eventualelor umpluturi. In eventualitatea detacarii in groapa de fundare, a unor umpluturi sau radacini de copaci care coboara local, sub cota de fundare, acestea vor fi indepartate si inlocuite cu beton slab.

Se recomanda efectuarea unor lucrari de amenajare pe verticala a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitatie in vecinatatea imobilelor proiectate.

Apa subterana fara epuizmente.

Nu exista alunecari de teren.

In concluzie, pentru obiectivul elaborare PUZ care are ca scop schimbarea funcțiunii terenului din UTR 30 din Lm în LM și **in vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective**, terenul este propice construirii si nu există restricții.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal **există prevederi ale P.U.G – UTR 30** Terenul are categoria de folosință construcții și este destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010

1. GENERALITĂȚI : conform zonelor funcționale :

Lm - locuințe existente si propuse **minim P+1+M și maxim P+2+M**

LM - locuințe înalte propuse, **maxim P+10**

- locuințe înalte P+4 existente și propuse.

IS - instituții publice, servicii, Statia de carburanti LUKOIL - propuneri spatii comerciale și edificii publice de orice fel.

SP - spații plantate de aliniament.

GC - cimitirul catolic.

CR - căi de comunicație rutieră - străzi, b-dul Aluniș.

POT propus = 85% , CUT propus = max. 1,0 (Lm), max. 5,0 (LM)

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

Se va elabora PUZ pentru zona de locuit.

Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.

Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.

Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.

Sunt premise doar reabilitări, consolidări și reparații.

zone de protecție a b-dului Alunis - pastrarea profilului strazii - la nordul splaiului Mihai Viteazu.

Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special.

de intervenție : pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.

Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer - apă - sol.

interdicție definitivă de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.

Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stânjenească funcțiunea dominantă de locuit.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

conform art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”, se vor asigura accesibilități directe sau prin servitute , la construcții, a persoanelor, autoturismelor, autovehiculelor și mai ales a vehiculelor speciale de intervenție .

amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.

între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 1,90 m - conform Codului civil.

în caz de parcelare pentru construcții de locuințe în regim cuplat sau izolat, loturile vor avea dimensiuni de minim 12m front la stradă, adâncimea lotului cel puțin egală cu lățimea și suprafața de minim 500 mp și maxim 1000 mp.

se recomandă o altimetrie de max (S)+P+2+M (Lm) și max P+10 (LM).

se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului .

se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei ; se recomandă folosirea de material de construcție de calitate și durabilitate : cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau tablă.

împrejmuirile vor fi realizate transparent sau din gard viu la instituțiile publice iar la cele

ale proprietarilor se va acorda o atenție deosebită.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. In consecinta acesta nu se poate modifica, iar modificarile aduse in cadrul executiei cladirilor vor fi remediate ulterior.

3.4. Modernizarea circulației

Nu e cazul. Circulațiile sunt reglementate și conforme în zonă. Se impune realizarea coborârii troturului în zona de acces auto.

3.5. Zonificarea funcțională

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant.

BILANT TERITORIAL

Criteriu	Existent - PUG Lm		Existent - PUG LM	
	mp	%	mp	%
	Suprafata teren	794	100	794
Suprafata construita	674,90	85	674,90	85
Suprafata desfasurata	794,00		3.970,00	
POT	85		85	
CUT	1		5,0	
Spatii verzi				
Circulatii				
Hmax (m) Rh max (niveluri)	P+2E+M		P+10E	
TOTAL SUPRAFATA	794,00		3.970,00	

Date si indici care caracterizeaza investitia proiectata, cuprinsi in anexa la cererea pentru autorizare:

- functiunea: **locuire colectiva**;
- dimensiunile maxime ale constructiei: **31.00 m x 15.55m**
- regim de inaltime: **D+P+4E+5Er**
- H_{MAX. CORNISA (STREASINA)} = **21.50m**;
- suprafata construita - **Sc = 429,00 mp;** **P.O.T = 54,03%**
- suprafata desfasurata - **Sd = 2.792,00 mp;** **C.U.T = 3.51**

Funcțiuni:

- Demisol:** 23locuri de parcare, scara, camera tehnica,
PARTER (1 unit. locative): podest intrare, sas, palier, scara, lift, 1 spatiu comerciale;
ETAJ 1 (4 unit. locative): palier, scara, lift, 1 garsoniera, 3 ap. 2 camere, 1 ap. 3 camere;
ETAJ 2 (4 unit. locative): palier, scara, lift, 1 garsoniera, 3 ap. 2 camere, 1 ap. 3 camere;
ETAJ 3 (4 unit. locative): palier, scara, lift, 1 garsoniera, 3 ap. 2 camere, 1 ap. 3 camere;
ETAJ 4 (4 unit. locative): palier, scara, lift, 1 garsoniera, 3 ap. 2 camere, 1 ap. 3 camere;
ETAJ 5r (2 unit. locative): palier, scara, lift, 2 ap. 3 camere;

<i>TOTAL Unitati Locative:</i>	18 locuinte
<i>garsoniere:</i>	4
<i>apartamente 2 camere:</i>	8
<i>apartamente 3 camere:</i>	6

Din punct de vedere al încadrării construcției în normativele în vigoare, în funcție de alcătuirea constructivă și destinație, construcția prezintă următoarele caracteristici:

- Clasa de importanță – III
Categoria de importanță “C” (normala)- conform HGR 766 / 1997
Gradul de rezistență la foc - II - conform P 118 / 1999
Risc mic de incendiu - conform P 118 / 1999

Prin prezenta documentatie se propune construirea unui imobil de locuinte colective pe structura de cadre de beton.

In interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului si a demisolului se vor amenaja locuri de parcare destinate locatarilor in numar de 19buc. Numarul de locuri de parcare respecta **RGU din 27.06.1996, 525/1996, art. 5.11.1.** (*câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun*).

Trotuarele de la nivelul terenului se vor realiza din beton slab armat cu grosime de minim 10 cm cu pante spre interiorul proprietatii;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Apa potabila – se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de apă potabilă
- Canalizare - se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de canalizare
- Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona Planului Urbanistic Zonal; curgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă
- Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrale individuale

(utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)

- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua existentă.
- Colectarea deșeurilor se va realiza în mod corect fără afectarea pânzei freatice din zonă. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterioare fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

3.7. Protecția mediului

Construcția ce va fi realizată pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

Activitatea de locuire nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Eventualele noxe evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor în vigoare.

Activitatea de locuire nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) și nici vibrații statice sau dinamice. Poluarea fonică va fi datorată doar circulației auto/parcării în incintă care va fi însă una redusă.

Impactul asupra faunei și florei este considerat nesemnificativ pentru ecosistemele terestre.

Impactul asupra solului – Solul rezultat în lucrările de pregătire a investiției va fi depozitat separat pentru a fi folosit la refacerea mediului după realizarea lucrărilor de execuție a proiectului.

Lucrările vor afecta peisajul și mediul vizual temporar, dar după finalizarea lucrărilor terenul va fi amenajat și se va încadra în peisaj.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu e cazul.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse zonei în prevederile P.U.G.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul

Terenul este liber și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință curți- construcții Prin această documentație se propune **schimbarea funcțiunii terenului din Lm** (locuințe

existente parter, P+1, P+1+M, P+2) în LM (LM - locuințe înalte P+4, P+8 și P+10, zona boulevard) **și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras.**

AUTORIZAREA INVESTIȚIEI ESTE CONDITIONATĂ DE ELABORAREA ȘI ULTERIOR APROBAREA DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ COMPETENTA A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Nu e cazul. Construcția nou propusă se va branșa la rețelele existente din zonă.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect premergător realizării investiției, o locuință colectivă D+P+4E+5Er iar prin realizarea acesteia se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei.

Intocmit,
urb. LIVIU DUMITRU-ISPASOIU