

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: ***intocmire PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=11244mp) SI PARCELARE TEREN PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII (Sst=29037mp)***
- Proiect nr: 01/01/2023
- Beneficiar: ***PETRISOR GHEORGHE***
- Amplasament: ***STR.HORIA(NC28646), De2403/40/1(NC31185), De12, NC32639, NC32640, NC33834, 33835, 33836, T117, A2403/35-40***
- Faza de proiectare ***AO/CU***
- **Proiectant general:** ***S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.***
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.01.2023

PARTENERUL IDEILOR TALE

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului Petrisor Gheorghe s-a elaborat documentația pentru obtinerea avizelor pentru:

Intocmire PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=11244mp) SI PARCELARE TEREN PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ZONA CAI DE COMUNICATII

(Sst=29037mp) in vederea amplasarii pe acest amplasament a unor locuinte

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :1000
- Plan Urbanistic General al orasului Baicoi
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Terenul studiat in suprafata de 29037mp se afla la DJ100E, in extremitatea Nordica a orasului

Terenul studiat in suprafata de 29037mp este compus din:

- terenul in suprafata de 292 mp (De12-extravilan), domeniu public al orasului Baicoi conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

- terenul in suprafata de 475 mp (De2403/40/1-NC31185-230mp extravilan si 245mp intravilan), domeniu public al orasului Baicoi conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

-terenul in suprafata de 16628mp -(8195mp extravilan-8433mp intravilan) proprietatea Petrisor Gheorghe conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr.357/16.02.2022 la NP Toneata Maria din com.Filipestii de Padure

-terenul in suprafata de 1500mp (1027mp intravilan si 473mp extravilan) proprietatea Rata Florentin si Rata Cerasela conform Act notarial autentificat cu nr.757/24.03.2022 la NP Toneata Maria din com.Filipestii de Padure

-terenul in suprafata de 2000mp (1395mp intravilan si 605mp extravilan) proprietatea Rosca Valeriu conform Act notarial autentificat cu nr.756/24.03.2022 la NP Toneata Maria din com.Filipestii de Padure

terenul in suprafata de 2000mp -(657mp extravilan-1343mp intravilan) proprietatea Stoicescu Valeriu conform Act Notarial autentificat cu nr.68/18.01.2023 la NP Toneata Maria din com.Filipestii de Padure

terenul in suprafata de 3000mp -(792mp extravilan-2208mp intravilan) proprietatea Dusa Daniel Marius conform Contract Vanzare autentificat cu nr.1802/24.06.2022 la NP Toneata Maria din com.Filipestii de Padure

- terenul in suprafata de 3142mp-DJ101E, domeniu public al judetului conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

Terenurile propuse pentru extindere intravilan si lotizare au urmatoarele vecinatati:N-De 12-domeniu public si Marinescu Gheorghe, Est -DJ101E-

NC28646, sud-NC31185 Dr2403/40/1-domeniu public, vest-Jianu
Gheorghe-NC31174

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta plat , nefiind diferenta considerabile de nivel .

Circulația

Terenul are acces auto din DE100E prin De12 si De2403/40/1.
Profilul reglementat prin PUG oras Baicoi pentru DJ100E are 15m intre aliniamente (profil 2-2) compus din :7m parte carosabila, 2x0.5m acostamente 2x1m santuri, 2x1m spatii verzi, 2x1.5m trotuare.
Profilul reglementat prin PUG pentru De12 are 5.5m intre aliniamente compus din:4m parte carosabila, 2x0.75 sant

Ocupația terenului

Terenul este liber de constructii.

Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la apa, gaze natural, canalizare si energie electrica, prin extindere de la DJ100E.

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Imposibilitatea alipirii la intravilanul existent-probleme ale situatiei juridice ale imobilelor situate la sud de drum
- Infrastructura edilitara slab dezvoltata
- Necesitatea modernizarii tramei stradale

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul plan , fara diferente de nivel.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-

Terenul studiat este situat partial in intravilan in :

UTR 6-

Zona locuinte cu indicatori urbanistici maximali : POT=40%, CUT=1.6 ,
4 nivele

zona cai de comunicatie -Ccr.

-terenuri agricole in extravilan

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune un drum nou cu profil de 6.7m cu 5.5m parte carosabila, 1m trotuar si 0.2m bordure

Cele 2 drumuri de explatate vor avea 7.5m intre aliniamente cu 5.5m parte carosabila si 2x1m trotuar

DJ100E sa se modernizeze intre aliniamentele existente astfel:

DJ100E se va moderniza cu 7m parte carosabila, 2x0.5m acostamente, 2x1m santuri, 3x1m spatiu verde si 1x1.0m trotuar

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- Extinderea intravilanului cu terenul in suprafata de 11244mp ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR6A - cu :
- -zona locuinte- Lm cu :

POT=35%

CUT=1.05

Rh=P+2

Hmax=12m, H max cornisa 9m

-retragere de la aliniament 3m

- retrageri laterale minim 2m/3m, retragere posterioara 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice

Zona spatii verzi, agrement si sport cu POT max=10%, CUT max=0.2, R h max=P+1

-Zona cai de comunicatie -CCr

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-extindere retea si barnsamente propuse

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

extindere retea si barnsamente propuse

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

- extindere retea si barnsamente propuse

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

- extindere retea si barnsamente propuse

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile provenite din gospodaria ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta.

3.7. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus va fi de 7-8 autovehicole/zi la locuinte d

3.8. COSTURI

Valoarea investitiei va fi de 1000000 euro ce vor fi suportati in totalitate de investitori pentru locuinte.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea si aprobarea PUZ
- dezmembrarea imobilelor
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul investitorului.

Arh. LIDIA ENE