

MEMORIU GENERAL

MUN. ALEXANDRIA, JUDEȚ TELEORMAN

| | |
|--|--|
| DATA ELABORARE | 05 Ianuarie 2018 |
| BENEFICIAR | MUN. ALEXANDRIA |
| PROIECTANT GENERAL | S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.-D. |
| <ul style="list-style-type: none"><i>specialiști</i><i>urbanism</i> | <ul style="list-style-type: none"><i>Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiect</i><i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i> |



MEMORIU GENERAL

Cap. I - INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE: **PUZ Sos. Alexandria- Cernetu Tarlaua 51 - pentru zona mixta institutii, servicii si locuinte cu regim mic de inaltime [maxim P+2E+M]**

FAZA: **DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZ OPORTUNITATE**

AMPLASAMENT: **JUD. TELEORMAN, MUN. ALEXANDRIA, tarlaua 51**

BENEFICIAR: **MUN. ALEXANDRIA**

- cu sediul in Mun. Alexandria, str. Dunarii nr. 139, jud. Teleorman
- Cod fiscal: 4652660

Documentația de față s-a întocmit la cererea beneficiarului în vederea Elaborarii PUZ Sos. Alexandria- Cernetu Tarlaua 51 - zona mixta institutii, servicii si locuinte cu regim mic de inaltime [maxim P+2E+M].

Primaria Municipiului Alexandria a demarat lucrarea in vederea realizarii unei parcelari corespunzatoare urbanistic.

Astfel PUZ-ul studiaza o zona de 4,13 Ha compusa din terenuri in proprietatea primariei cat si in propietate privata.

Se doreste realizarea unei trame stradale coerente care sa deserveasca loturile destinate locuirii si dotarii publice aferente.

I.2. Surse documentare

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Alexandria 1999, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare.

S-a avut in vedere deasemenea S.F. I.2012.163 - "Studiu privind Extindere retea electrica de joasa tensiune pe DJ Alexandria - Cernetu - SC Victoria Mun. Alexandria, Jud Teleorman" cat si Plan Alimentare cu apa si canalizarte (formant electronic).

I.3 Prevederile PUG-lui aprobat

Conform PUG Alexandria 1999 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Alexandria in cadrul subzonei **L MU.p6** - subzona propusa rezidentiala cu cladiri de tip urban. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Alexandria.

I.4. Situatia juridica a terenului

-Terenurile care au general PUZ-ul se identifica prin numerele cadastrale 21235 respectiv 23590 si au suprafata de 14760 mp.

Terenurile apartin domeniului privat de interes local al mun. Alexandria si se afla in administrarea consiliului local conform HCL nr. 99/31 oct. 2002.

PUZ-ul are in vederea o zona de 4,13 Ha ce contine terenurile mentionate cat si terenuri in proprietate privata.

Cadastrul terenurilor in proprietate privata sunt cuprinse in planul topografic care sta la baza elaborarii PUZ-ului. Astfel incat propunerea urbanistica are in vedere o circulatie minima a proprietatilor.

Zona studiata este amplasat in intravilanul mun. Alexandria conf. PUG avizat Mlpat nr. 1079/2000 - HCL 405/2015.

Amplasamentul nu se afla in zona protejata sau in zona de protectie a unui monument istoric, nu sunt instituite restrictii de catre Ministerul Culturii in ceea ce priveste constructii cu valoare arhitecturala si istorica deosebita, stabilita prin documentatii de urbanism legal aprobate.

Cap.II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata in vederea intocmirii " PUZ Sos. Alexandria- Cernetu Tarlaua 51 - pentru zona mixta institutii, servicii si locuinte cu regim mic de inaltime [maxim P+2E+M]" se afla in intravilanul mun. Alexandria, in extremitatea nord-vestica, la vecinatatea sudica a Sos. Alexandria - Cernetu, la aprox. 300m est de DN 6 Alexandria - Bucuresti si are o suprafata de **14.760mp.**

Zona de studiu este identificata prin urmatoarele vecinatati:

-la Nord: DJ504

-la Nord- Est: DJ504

-la Sud- Est: teren neconstruit

-la Sud- Vest: hale

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DJ 504 [Sos. Alexandria - Cernetu], drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 3,5m pe fiecare sens.

II.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este situat pe cornisa de Nord a Raului Vedea, cota acestuia scade catre cursul de apa de la 66,00 la 63,00. Pozitia favorizeaza perspective descendente catre oras.

II.3. Circulatia

Amplasamentul se afla la Sud de DJ 504 [Sos. Alexandria – Cernetu] la aproximativ 400m de DN6 , de asemenea legatura carosabila cu Soseaua de Centura este una facila.

DJ504 este un drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 3,5m pe fiecare sens.

Accesibilitatea la partea de Sud a terenul se face prin intermediul unor drumuri de pamant improvizate.

Desi lipsesc drumurile in interior situl beneficiaza de legaturi carosabile directe prin intermediul DN6, DJ504, Soseaua de Centura cu principalele localitati ale regiunii.

II.4. Folosinta actuala a amplasamentului studiat

Terenul este in mare parte liber de constructii. S-au construit parcelele cu nr. cadastral 21234 (service auto) respectiv 21031 (locuinta), iar parcela de la nr. cadastral 20594 s-a ingadrid.

Suprafata studiata are 4,13 Ha. Din suprafata studiata 75,67% sunt terenuri neconstruite, 15,56% insumeaza cele doua parcele cu constructii iar 8,77% sunt drumuri (6,67% - DJ604 iar 2,05% drumuri de pamant realizate spontan).

Terenurile care au general PUZ-ul se identifica prin numerele cadastrale 21235 respectiv 23590 si au suprafata de 14.760,00 mp.

II.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico - edilitară a zonei , a amplasamentului analizat

Zona studiata se afla in extremitatea de Nord a Intravilanului Alexandria dincolo de Lunca Raului Vedea. Ca atare nu este echipata integral cu retele de apa si canal.

Exista o retea electrica de distributie care traverseaza zona de studiu la sud de DJ 504.

Exista deasemenea un studiu pentru echiparea cu Energie Electrica a zonei : S.F.I.2012.163.

In zona de studiu la Sud de DJ504 exista o retea de canalizare a apelor uzate.

PUZ-ul are in vedere stabilirea unei solutii de racordare la retelele edilitate urbane.

II.6. Probleme de mediu

Intreaga zona invecinata sitului este caracterizata de vecinatati incompatibile [parcele rezidentiale sunt invecinate unor zone de industrie / depozitare] si o slaba echipare edilitara, dupa cum urmeaza:

- Lipsa sistemului de alimentare cu apa, ducand la scaderea indicelui calitatii vietii locuitorilor;
- Lipsa retelei electrice ducand la scaderea indicelui calitatii vietii locuitorilor;
- Lipsa spatiilor verzi de protectie/separare genereaza disfunctii atat urbanistice cat si de mediu;
- Incompatibilitati functionale: parcele de locuinte invecinate zonelor de industrie/depozitare - genereaza disfunctii atat urbanistice cat si de mediu;
- Lipsa drumurilor de acces - strazi neamenajate - genereaza disfunctii atat urbanistice cat si de mediu;
- Lipsa retelei de canalizare si a statiei de epurare in zona cu efecte de poluare a solului si a apelor si riscuri asupra sanatatii locuitorilor.
- **Posibila problema de mediu** : Ferma de taurine ce se va construi la cel putin 500 m de marginea PUZ-ului - datorita faptului ca ferma de tarurine este de capacitate mica (circa 100 capete) si respecta distanta minima impusa de Ordinul 119/2014 privind sanatatea populatiei (circa 100 m), se considera ca aceasta va avea un impact neutru asupra PUZ-ului.

II.7. Disfunctionalitati

Intrarea de Nord a Municipiului Alexandria (DN6) este caracterizata de procesul de reconfigurare functionala, fapt ce determina o mixitate functionala accentuata cat si o utilizare a terenului fara o echipare corespunzatoare.

Ca atare alaturarea de functiuni incompatibile (parcele de locuinte invecinate zonelor de industrie/depozitare) si lipsa drumurilor in profunzime genereaza disfunctii atat urbanistice cat si de mediu.

Deasemenea lipsa unor spatii verzi de protectie/separare genereaza disfunctii pentru locuintele din zona.

Se constata necesitatea separarii zonelor cu functiuni incompatibile.

Pe amplasament se afla o zona de baltire naturala situata la limita sitului in partea de vest.

Cap.III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Prevederile PUG-lui aprobat

Conform PUG Alexandria 1999 terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Alexandria in cadrul subzonei **L MU.p6** - subzona propusa rezidentiala cu cladiri de tip urban. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Alexandria.

Prevederile din PUG Alexandria sunt completate prin Avizul de Oportunitate .

III.2. Concluzii ale Analizei Situatiei Existente si a Disfunctionalitatilor

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

- dezvoltarea unei trame stradale coerente pentru zona de studiu cu racordarea la accesul carosabil principal (DJ504) si posibilitatea dezvoltarii ulterioare;
- generarea unei zone de locuinte individuale;
- realizarea unei zone de dotari complementare zonei de locuinte;
- echiparea edilitata corespunzatoare ;
- stabilirea unor zone verzi cu scopul atat de separarea a functiunilor incompatibile cat si de deservire locala prin amenajarea peisajera a acestora.

III.3. Modernizarea Circulatiei

Dezvoltarea unei trame stradale corespunzatoare reprezinta unul din pricipalele deziderate ale proiectului.

Ca urmare a analize regimului de proprietate s-a definitivat traseul si gabaritul tramei de circulatiei.

Astfel din DJ 504 pleaca cele doua artere marginase ale sitului (cu o circulati in ambele sensuri) catre zona de sud spre o viitoare dezvoltare urbana. Aceste doua circulatii sunt unite de o artera in sens unic(de la Est la Vest) la limita de Sud a sitului, realizandu-se astfel un inel principal de circulatiei in zona. In interiorul sitului mai sunt dispuse 3 artere (doua in dublu sens iar una in sens unic) ce deservesc accese in interiorul sitului si sunt integrate circulatiei generale propuse.

Dimensionarea si stabilirea sensurilor de circulatiei sunt supuse regimului de proprietate al terenului.

Astfel s-au stabilit 4 profile caracteristice cu mici variatii : **J1**: dj504 -14.00m , **s1**:10,75m dublu sens, **s2**:10.00m sens unic si **s3**:7.00-8.00 m sens unic.

III.4. Zonificare functionala-reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici

Pentru o evidentiere a zonelor functionale si plecand de la acestea, in cadrul PUZ-ului s-au stabilit 6 zone:

L1-Zona mixta locuite-comert
IS1-Zona institutii si servicii publice,culte,educatie
M1-Zona mixta comert-servicii si industrie-depozitare
V1-Zona spatiilor vezi plantate publice cu acces nelimitat
V2-Zona spatii verzi de protectie
T1-Zona Cai de comunicatii

L1-Zona mixta locuiente-comert- ocupa 1,85 ha, cca. 44,75 % din total

POT max = 70%
CUT max = 2,5
H max = P+2+M / Etaj retras (60% din etaj inferior)
Inaltimea maxima la cornisa =10m

IS1-Zona institutii si servicii publice,culte,educatie- ocupa 0,2173 ha, cca. 5,27 % din total

POT max = 70%
CUT max = 2,5
H max = P+2+M / Etaj retras (60% din etaj inferior)
Inaltimea maxima la cornisa =10m

M1-Zona mixta comert-servicii si industrie-depozitare- ocupa 0,36ha, cca. 8,69 % din total;

POT max = 70%
CUT max = 2,5
H max = P+2+M / Etaj retras (60% din etaj inferior)
Inaltimea maxima la cornisa =10m

V1-Zona spatiilor vezi plantate publice cu acces nelimitat- ocupa 0,32 ha, cca. 7,66 % din total;

POT max = 15%
CUT max = 0,1

V2-Zona spatii verzi de protectie - ocupa 0,048 ha, cca. 1,16 % din total;

POT max = 15%
CUT max = 0,1

T-Zona Cai de comunicatii - ocupa 0,94 ha, cca. 22,74 % din total;

Zonele L1,IS1 si M1 au aceeasi indicatori urbanistici dar functiuni diferite.

Stabilirea indicatorilor urmarestea Avizul de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Alexandria.

Bilant Teritorial

| | | |
|--------------|------------------|----------------|
| L1 | 1,85 ha | 44,75% |
| IS1 | 0,2173 ha | 5,27% |
| M1 | 0,36 ha | 8,69% |
| V1 | 0,32 ha | 7,66% |
| V2 | 0,048 ha | 1,16% |
| T | 0,94 ha | 22,74% |
| Total | 4,13 ha | 100,00% |

III.5. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Prin actuala documentatie se propune racordarea zonei la retelele urbane de Alimentare cu apa , Canalizare si Alimentarea cu Energie Electrica.

Extinderea Canalizarii in zona studiata se va face de la conducta existenta/proiectata ce strabate situl la Sud de DJ504; din aceasta conducta este prevazuta o conducta de refulare a apelor uzate si are ca destinatiei Statia de Epurare municipala.

Apele uzate colectate din zona de est a mun. Alexandria vor fi pompate direct in caminul amonte al Statiei de epurare Alexandria, cu subtraversarea r. Vedea.

Acest proiect face parte din proiectul la nivel judetean "*Reabilitare si extinderea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare in judetul Teleorman*" prin finantare europeana initiat de SC APA SERV SA.

Alimentarea cu Energie Electrica si iluminatul public se face prin conectarea la retea existenta in zona prin intermediul un Punct de transformare. Retelele de distributie si pentru iluminatul stradal vor fi ingopate. Pentru iluminatul stradal s-au prevazut 20 de stalpi aferenti caiilor ce circulatii in conformitate cu S.F. I.2021.163.

Deasemenea se propune racordarea la sistemul de alimentare cu gaze in eventualitatea extinderii acestuia in vecinatatea zonei studiate.

III.6. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Avand in vedere conformatia naturala a terenului solutia de urbanism propusa se foloseste de panta naturala a terenului prin intermediu unui sistem de rigole(ingropate la marginea carosabilui) care colecteaza apele pluviale catre zona cea mai joasa de unde se pot directiona ulterior.

Este necesar deasemenea un proiect de sistematizare vertica aferent lucrarilor de realizarea a caiilor de comunicatii.

III.7. PROTECTIA MEDIULUI

In vederea unei separari functionale intre zona de locuinte si cea de industrie/depozitare s-au instaurau zone verzi de protectie.

De asemenea pentru cresterea calitatii locuirii s-au prevazut spatii in vederea amenajarii peisagere a acestora.

Sistematizarea verticala a terenului in scopul realizarii tramei stradale, echiparea cu retele edilitarea si ecologizarea terenurilor conduc deasemenea catre conditii de mediu imbunatatite.

III.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In completarea functiilor rezidentiale predominante este necesar implementarea unor dotari de interes public care impreuna cu spatiile plantate sa deserveasca zona de locuinte.

Astfel s-a stabilit zona **IS1** ce poate adaposti institutii si servicii publice, culte si educatie pentru care s-a prevazut si o zona de parcare publica.



Cap.IV- CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice unei parcelari coerente d.p.d.v. urbanistic prin stabilirea unei trame stradale care sa deserveasca parcelele aferente locuintelor.

Funcțiunea predominanta este locuirea. In completarea acesteia vor fi institutii si servicii publice, culte, educatie. Deasemenea sunt prevazute spatii verzi atat petru protectie (de zona comert/industrie) cat si pentru deservirea locuintelor.

Intocmit,
urb. Radu Ștefan Andreescu