

PLAN URBANISTIC DE ZONĂ **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

***Denumirea lucrării : P.U.Z. + R.L.U.**

Construire 3(trei)

LOCUINȚE UNIFAMILIALE S+P+1E+M, Amenajări exterioare; împrejmuire teren, amplasare fose septice ecologice și Foișoare

***Beneficiar : Dl. BOROMIZ CONSTANTIN și
D- na BOROMIZ MARIANA**

***Elaborator : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Arh. Doina Negoită – Rm. Vâlcea**

***Colaboratori : DRUMURI ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ
Ing. Sorin Flămânzeanu**

**REȚELE EXTERIOARE INCINTĂ
S.C. PROVLADIO S.R.L. – Rm. Vâlcea
Ing. Roxana Ioniță**

***Amplasament : Rm. Vâlcea, str. Calea lui Traian ,
Nr. 51 A (prov.), Pct. Troianu,
nr. cadastral 59185**

***Data elaborării : sept. 2023**

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei program

Solicitarea investiției s-a făcut de către proprietarii terenului ce face obiectul studiului: Dl. Boromiz Constantin și D-na Boromiz Mariana.

Tema cuprinde următoarele capitole de lucrări:

- lucrări de drumuri și sistematizare verticală : accese carosabile și pietonale, ziduri de sprijin (dacă este cazul), rigole, etc ;
- lucrări de infrastructură apă – canal, electrice ;

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

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Rm. Vâlcea, este compus din teren, proprietate privată, în suprafață de 85 612,00 mp, conform Act de dezlipire autentificat cu numărul 2677 din 10.12.2021 și extrasul de carte funciară eliberat cu numărul 95112 din 21.11.2022.

Conform CF 59185 C, Partea III – Sarcini, se notează intabulare, drept de Servitute în favoarea imobilului cu numărul cadastral 56143.

Conform suprapunere PUG – terenul este afectat de alunecări de pământ și propuneri de drumuri.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 77 / 50696 din 19.01.2023, eliberat de Primăria Municipiului Rm. Vâlcea.

În decursul timpului amplasamentul studiat a mai fost supus în timp unui Plan Urbanistic Zonal, fiind reglementat tot ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare Troianu Sud-Vest.

REGIMUL ECONOMIC

Prevederile PUG-lui aprobat , destinația stabilită prin PUG-ul aprobat pentru zona / amplasamentul analizat , teritoriul care face obiectul studiului;

Conform PUG aprobat, amplasamentul studiat se află în UTR H7, L1 – Subzonă locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2E.

REGIMUL TEHNIC

- Terenul studiat nu are acces direct la drum public conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

- Zonă fără utilități;

- Pentru parcele cu suprafețe peste 3 000 mp, sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUZ.

- Condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor se face conform extras din Regulamentul Local de Urbanism.

Conform P.U.G. existent, terenul este afectat de alunecări de pământ. Imobilul nu are acces direct la drum public, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului; zona este lipsită de utilități.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- PUZ aprobat prin HCL 269/117 din 30.09.2008;
- PUG aprobat prin HCL 18/30.01.2013;
- Studiu topografic;
- Studiu Geotehnic;
- Certificatul de Urbanism nr. 77/50696 din 19.01.2023
- Studiu de Oportunitate;

- **Date statistice**

Terenul in suprafata totala de **85 612,00mp** se află în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, în zona de sud, cartier Troianu, UTR H7, L1, este liber de constructii, neîmprejmuit, iar conform actului de dezlipire și cărții funciare categoria de folosință a terenului: pășune (4089 mp, 71 851 mp, 1996 mp – grevată de un drept de servitute de trecere în favoarea nr. cadastral 56143); drum (512 mp, 1131 mp); Făneață (2525 mp, 1770 mp, 1620 mp, 118 mp – grevată de un drept de servitute de trecere în favoarea nr. cadastral 56143).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- * **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat este situat pe versantul de est al Dealului Petrisor, in fosta livadă de meri a IAS Vâlcea și zone împădurite.

Pe versant s-au conturat in timp drumuri de pamânt batatorit al căror traseu a urmărit parcurgerea suprafeței versantului în funcție de panta favorabilă a terenului.

Înainte de anul 1990, suprafața întregului versant a fost modelata prin amenajări de teren si drenaje (canale, drenuri, puturi de vizitare la schimbare de panta) cu adâncime mica, de 1 – 2 m.

Conform ridicării topografice, vegetația neîngrijită s-a întrepătruns cu zona de pășune , formându-se 2(două) pâlcuri de pădure, astfel schimbându-se din categoria inițială de folosință pășune, în pășune, pădure și drumuri de tarla.

Suprafata versantului este dezmembrata, terenul apartinand mai multor proprietari. In momentul de fata lucrarile de desecare -canale, puturi, podete, nu își mai găsesc locul în arhitectura zonei.

Vecinatatile terenului:

- Limita Vest –terenuri cu nr.cad.56321; 55916; 58906; 58919; 58907; 58908; 58909; 58910; 58911; 58912; 58913; 58914; 58915; 58917;

- Limita Sud –terenuri cu nr. cad. 58918, nr cad. 56144, nr. cad. 58086 ;

- Limita Est – teren cu nr. cad. 55260 ;

- Limita Nord – teren cu nr.cad. 47033;

*** Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.**

În vecinătatea sud și sud-est a terenului studiat, există 2(două) documentații PUZ pentru lotizări (parcelări) și drumuri de acces, aprobate, inițiate de persoane fizice (Popescu Mircea & Popescu Ioan Dorin) și persoană juridică (SC TRANSAUTO SRL).

Dealtfel amplasamentul studiat a mai fost supus în timp unui Plan Urbanistic Zonal, fiind reglementat tot ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare Troianu Sud-Vest.

***Potențial de dezvoltare**

În permanenta sa expansiune , orașul caută posibilități de extindere în zone în care funcțiunea de locuire să se poată dezvolta fie independent, fie împreună cu funcțiuni complementare nederanjante .

Din această cauză , zona de sud a municipiului reprezintă o variantă fericită pentru amplasarea de cartiere rezidențiale care beneficiază sau urmează a beneficia de trasee de circulație în vecinătate (DN 64 – Calea lui Traian).

Dealtfel, populația optează ferm pentru locuințe realizate pe loturi individuale în defavoarea locuirii colective .

In acest sens ,cererea de terenuri care se pot sistematiza pentru a fi racordate la totalitatea rețelelor edilitare este mare ; faptul că zona studiată se află la distanță față de zona industrială a orașului face ca terenul să aibă valențe deosebite pentru realizarea unei zone rezidențiale de mare atracție.

2.2. Evoluția zonei

*** Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiata se află integral in intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, Terenul studiat este situat in sud- vestul orasului, in zona Troianu, la vest de strada Calea lui Traian (DN64) pe versantul de est al Dealului Petrisor (versantul de vest al vaili Oltului).

*** Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Amplasamentul studiat se află pe versantul de est al Dealului Petrisor, ocupat de livezi de meri îmbătrâniți și zone împădurite.

In general, panta versantului de est al Dealului Petrisor nu este uniforma.

Analizand forma suprafetei versantului se constata existenta unor pante complexe in care se asociaza segmente drepte, concave, convexe, cu inclinari si lungimi diferite.

Relaționarea amplasamentului studiat cu arterele majore de circulație de la baza versantului (DN 64) se face prin servituțiile de trecere pe care beneficiarul le deține cu contracte de vanzare- cumpărare.

Tot la baza versantului se găsesc și instituții de interes general.

În ultimii ani zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare

urbană, în condițiile unui cadru natural favorabil cu panorama orientată spre zona de agrement Ostroveni situată în sudul municipiului ,dar nebeneficiind deocamdată de accesibilitate din drumurile publice și de posibilitatea extinderii echipării tehnico – edilitare .

Drumul de coronament situat la sud de amplasamentul studiat este drum de pământ bătătorit nemodernizat .

Dezvoltarea urbană a zonei prin operațiuni de parcelare răspunde cerinței de descongestionare a zonei centrale și a cartierelor cu locuințe colective , populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii , sau în alte variante de locuire colectivă și semicolectivă .

Concomitent cu această tendință apar dezvoltatori imobiliari care promovează realizarea de imobile pentru locuire individuală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date preluate din Studiul Geotehnic.

Din punct de vedere geologic, zona municipiului Ramnicu Valcea face parte din depresiunea structurală numită Depresiunea Getica.

Formațiunile de suprafață ale Depresiunii Getice corespund intervalului de timp Paleogen -Cuaternar, putând însuma grosimi de mii de metri.

La zi, în zona perimetrului în studiu, depunerile sedimentare sunt de vârstă cuaternară fiind alcătuite din deluviu de pantă format din prafuri tufacee, argile, nisipuri.

Roca de fundament (roca de baza) a depunerilor de suprafață este reprezentată în zonă prin tuf dacitic de culoare cenușiu deschis și argila mărnoasă.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Ramnicu Valcea aparține zonei colinare reprezentată de Subcarpații Vâlci, subdiviziune a Subcarpaților Getici, la confluența râurilor Olt și Olănești.

Pe teritoriul municipiului Râmnicu Vâlcea se pot separa următoarele forme de relief:

- terasele râurilor Olt și Olănești;

- dealurile subcarpatice

- la confluența râurilor Olt - Olănești se poate contura un con de dejecție cu stratificație încrucișată de facies deltaic.

Date geotehnice generale

Cercetarea geotehnică s-a efectuat prin observații directe asupra terenului și prin analiza informației geotehnice obținute din sondajele geotehnice efectuate.

Litologic, suprafața versantului este acoperită de o **cuvertură deluvială**, cuaternară, cu grosime variabilă, între 5 și 12m, constituită, sub solul vegetal, dintr-un pachet de praf tufaceu nisipos /argilă prafoasă nisipoasă cafenie cu intercalații cenușii.

Roca de baza, tuf dacitic și argila mărnoasă cenușie, plastic vartoasă.

Cuvertura deluviala se incadreaza in grupa terenurilor dificile de fundare, in conformitate cu NP074-2022, deluviu de panta.

Roca de baza a zonei, tuf dacitic si argila marnoasa, se incadreaza in grupa terenurilor bune de fundare, in conformitate cu NP074-2022.

c) Date climatologice

Clima perimetrului cercetat este temperat continental, subtipul climatului continental de tranzitie, cu urmatorii parametri:

-temperatura medie anuala=+10,2°C

-temperatura minima absoluta=-31,0°C

-temperatura maxima absoluta=+40,6°C

Precipitatiile medii anuale au valori cuprinse intre 750 si 800mm/m².

Valoarea caracteristica a incarcarilor de zapada, conform indicativ CR 1-1-3-2012-Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, pentru Rm. Valcea, jud. Valcea,

$S_K=2,0\text{kN/m}^2$.

Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, conform indicativ CR 1-1-4-2012, pentru Rm. Valcea, jud. Valcea este $q_b=0,4\text{Kpa}$, avand IMR=50ani.

d) Date seismologice

Conform NP 100/2006 privind zonarea seismica a teritoriului Romaniei in termeni de varf, amplasamentul studiat este caracterizat de urmatorii parametri seismici:

-acceleratia terenului, $a_g= 0,25g$;

-perioada de colt, $T_c=0,7s$.

Dupa STAS 11100/93, Rm Valcea, jud. Valcea se afla in zona gradului 7₁ macroseismic dupa scara Richter.

Se recomandă ca scoaterea din funcțiune a acestor lucrari care nu mai corespund tehnic și nu mai sunt dorite de beneficiari, sa se faca doar in urma unei investigatii a acestora pe intregul versant.

Se subliniază faptul ca prezența pe versant a acestor lucrari vechi de dirijare a apelor de suprafata si freatică, conduce la ideea necesitatii de realizare a unor lucrari noi de amenajare si dirijare a apelor freatică si de suprafață. In prezent terenul aparține mai multor proprietari, lucrarile de drenaj si sistematizare a suprafetei versantului se vor realiza in perioade diferite, ceea ce va conduce la executarea unor lucrari punctuale, în detrimentul lucrarilor care sa asigure funcționarea întregului sistem de drenare si evacuare a apelor de suprafata si freatică pe versant.

In masura in care este posibil, se recomandă întocmirea unui plan de realizare a scurgerilor de suprafata si freatica, unitara, comuna.

In prezent, pe terenurile vecine din sud-vest au fost realizate modificari pe versant, s-au schimbat condițiile initiale, s-au realizat excavatii, umpluturi, constructii.

Pe terenurile vecine dinspre est nu s-au adus modificari pe versant, terenul este folosit tot ca livezi de pomi fructiferi, covor vegetal si pasuni.

Prin realizarea constructiilor pe amplasament: locuințe, cai de acces, retele edilitare, etc, situatia pe versant se va schimba.

Activitățile antropice pot provoca apariția instabilității stratului de deluvii pe versant.

Riscul declanșării unor procese geodinamice va fi direct legat și de factorul antropic – acesta poate genera zone instabile în cazul în care lucrările de excavații și săpături, nu sunt adaptate la condițiile de teren (umpluturi necompactate corespunzător, vibrații, taluze dimensionate incorect, gospodărirea incorectă a apelor de la suprafață etc);

2.4. Circulația – situația existentă

La baza amplasamentului studiat există un drum de coronament, bătătorit, care face legătura cu drumul național (Strada Calea lui Traian) în mai multe puncte.

Documentațiile de urbanism realizate până în prezent aflate în vecinătatea amplasamentului studiat au ținut cont de aceste trasee, preluându-le și tratându-le ca străzi de categoria a III-a, cu 2 fire carosabile și trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafața totală de **85 612,00 mp** este liber de construcții, neîmprejmuit, iar conform actului de dezlipire și cărții funciare categoria de folosință a terenului: pășune (4089 mp, 71 851 mp, 1996 mp – grevată de un drept de servitute de trecere în favoarea nr. cadastral 56143); drum (512 mp, 1131 mp); Făneț (2525 mp, 1770 mp, 1620 mp, 118 mp – grevată de un drept de servitute de trecere în favoarea nr. cadastral 56143).

Între timp, conform ridicării topografice, vegetația neîngrijită s-a întrepătruns cu zona de pășune, formându-se 2 (două) pâlcuri de pădure, astfel schimbându-se din categoria inițială de folosință pășune, în pășune, pădure și drumuri de tarla.

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată nu există rețele edilitare: apă, canal, energie electrică, gaze, telefonie, etc.

Toate lucrările necesare rețelelor edilitare se vor descrie la capitolul 3.6. Propunere echipare Edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Înainte de anul 1990, suprafața întregului versant a fost modelată prin amenajări de teren și drenaje (canale, drenuri, puturi de vizitare la schimbare de pantă) cu adâncime mică, de 1 – 2 m.

Terenul studiat este situat în sud-vestul orașului, în zona Troianu, la vest de strada Calea lui Traian (DN64) pe versantul de est al Dealului Petrisor (versantul de vest al văii Oltului).

În general, pantă versantului de est al Dealului Petrisor nu este uniformă. Analizând forma suprafeței versantului se constată existența unor pante complexe în care se asociază segmente drepte, concave, convexe, cu înclinări și lungimi diferite.

Aspectul neregulat, suprafața valurită, denotă existența unor vechi alunecări de teren. Totodată, arealul este caracterizat prin existența și a altor indicii ale unor mișcări de teren, pământuri înclinate, etc.

Din suportul topografic se poate observa că terenul studiat prezintă o diferență de nivel de aproximativ 90,0 m, între cotele +292, cota inferioară a amplasamentului (limita sud-est) și +382, cota superioară a amplasamentului (limita de nord-vest, la liziera pădurii, zona de coamă), pe o lungime de aproximativ 700 m.

La baza versantului se află strada Calea lui Traian unde cota terenului este aproximativ +240.

Pe amplasament, terenul înclină de la nord-vest către sud-est.

În josul pantei, față de coama versantului (liziera pădurii), terenul nu are pantă continuă.

Față de terenurile învecinate zonei studiate, amplasamentul analizat reprezintă o zonă convexă-ridicată a suprafeței versantului, prezentând o poziție favorabilă față de terenurile din jur.

De menționat însă faptul că pe teren, sunt formate două viroage, cu obârșia aproape de zona de coamă a versantului.

Malurile viroagelor sunt înalte și instabile, albia adâncită, în special în zona în care este amplasată construcția nr.2 (mijloc), unde panta este mult mai mare, așa cum se constată din suportul topografic.

Formațiunile deluviale de pantă sunt secționate de aceste viroage, pe alocuri până aproape la roca vie, deschizându-se stratele de deluviu, amplificând astfel potențialul de instabilitate al cuverturii deluviale (cel puțin în viroaga de la limita de est). Adâncirea albiilor este favorizată de gradul de înclinare alături de caracteristicile deluviului-praf tufaceu, ușor erodabil.

2.8. Opțiuni ale populației

Studiul propune amplasarea a 3(trei) Locuințe unifamiliale, dispuse izolat, fiecare unitate beneficiind de amenajări exterioare, anexe, foișoare, piscine, împrejmuire, echipare edilitară inclusiv fose septice ecologice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea parcelării suprafețelor de teren pentru a realiza locuințe pe loturi independente , imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare precum și spații aferente circulației carosabile și pietonale , rețelelor edilitare.

În cazul terenului studiat o deosebită importanță trebuie acordată recomandărilor geotehnice ale căror concluzii sunt obligatorii atât pentru poziționarea suprafețelor de teren afectate parcelelor destinate locuințelor , cât și realizării unor trasee de circulații carosabile și pietonale convenabile.

Studiul geotehnic detaliază soluțiile de sisteme constructive , în special fundații perfect adaptate terenului pentru fiecare amplasament în parte.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aprobat zona este restricționată pentru construcții până la aprobarea documentațiilor de urbanism ; destinația zonei se păstrează ca Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2E.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări referitoare la :

- Funcțiunea dominantă ;
- Modul de utilizare al terenului ;
- Organizarea rețelei stradale ;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Regimul juridic.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul are valențe deosebite, fiind înconjurat de pâlcuri de pădure care se pot constitui în fundaluri verzi ce asigură intimitatea imobilelor propuse.

Poziția extrem nord-vestică oferă, din cauza altitudinii platoului, o panoramă deosebită a întregii zone de sud a municipiului, respectiv zona de agrement Ostroveni.

Diferența de nivel între cele 3(trei) platforme amenajate pentru punerea în valoare a locuințelor, va oferi o perspectivă ascendentă, astfel cele 3 unități de locuit propuse vor fi percepute independent și înconjurate de cadrul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal se face din drumul cu drept de servitute de trecere situat în partea de sud, sud-est a terenului; acest drum a făcut obiectul documentației PUZ aprobată, inițiată de Popescu Mircea și Popescu Ioan Dorin. Acest drum care se continua până jos în strada Calea lui Traian, este aproape în

totalitate neamenajat și este deținut prin cote indivize sau cu drept de acces prin servitute de trecere.

Prin Studiul geotehnic se recomandă ca drumurile să se plieze pe configurația terenului, să se desfășoare cât mai mult de-a lungul curbelor de nivel.

Pentru drumuri, cai de acces, platforme betonate, rețele edilitare, formațiunile care interesează sunt cele de suprafață, cuvertura deluvială ce aparține cuaternarului.

Stratul portant recomandat pentru drumuri, platforme betonate, rețele edilitare, este deluviu de panta pentru care se recomandă $P_{conv}=200\text{KPa}$ (pentru starea plastic vâtoasă), conform NP 112-2014, corespunzătoare pentru adâncimea de fundare $D_f=2,00\text{m}$ și lățimea talpilor $B=1,00\text{m}$

Stratele de prafuri tufacee, galbui albicioase, argile, argile prafoase, cafeni-gălbui cu inserții cenușii sau ruginii, pot fi plastic vâtoase sau plastic consistente (consistența fiind decisă de precipitații, în perioade secetoase plastic vâtoase și la precipitații persistente, plastic consistente sau moi).

Se recomandă ca amenajarea drumurilor să se realizeze cu un volul minim de terasament (sapături și umpluturi).

Drumul propus porneste din partea sud-estică a proprietății și are o lungime totală de $L=610,00\text{m}$. În profil transversal drumul prezintă panta unică de 2.50%.

Partea carosabilă are lățimea de 4.00m, încadrată perimetral cu bordura prefabricată din beton 20 x 25 cm, conform STAS 1139/87, pe o fundație din beton C16/20 30 x 15 cm, conform NE012/2010.

La km 0+000 se va realiza o parcare, iar la km 0+200 și 0+350 se va realiza câte o stație de încrucișare.

Racordarea locuințelor la drumul propus se va face cu raza interioară de 6.00m, iar la limita proprietății accesul va avea o lățime de 4.00m.

Scurgerea apelor pluviale este asigurată prin pantele transversale și longitudinale către exteriorul părții carosabile, pe lângă bordura propusă.

La limita drumului propus se pot monta stalpi de iluminat stradal cu panouri fotovoltaice.

Structura rutieră drum propus și parcare propusă

- 4cm strat uzură BAPC 16 conform SREN 13108-1/2007 și Normativ 605/2016

- 6cm strat binder BADPC 22.4 conform SREN 13108-1/2007 și Normativ 605/2016

- 15cm strat de piatră spartă conform SREN 13242+A1:2008, STAS 6400-84

- 25 cm fundație de balast conform SREN 13242+A1:2008, STAS 6400-84

- 30 cm blocaj din bolovani de râu concasată, refuz de ciur conform STAS 6400-84

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI , BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI

Certificatul de Urbanism nr. 77/50696 din 19.01.2023, emis de Primăria Mun. Rm. Vâlcea, solicită realizarea unei documentații de urbanism PUZ care să stabilească condițiile de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor, înălțimea maximă a construcțiilor, aspectul exterior al clădirilor, POT, CUT, accese, etc.

Se vor asigura accese auto și pietonale conform anexei 4 la HG nr. 525/1996, racordate la drum de utilitate publică, respectarea Codului Civil privind vecinătățile și a normativelor privind asigurarea însoririi acestora.

Prin Avizul de Oportunitate s-au stabilit următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii POT și CUT- limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de legislația în vigoare, documentația urmând a obține toate avizele solicitate prin C.U., inclusiv procedura de informare și consultare a publicului.

Caracteristicile construcțiilor propuse:

Funcțiune: Locuință unifamilială;

Regim de înălțime S+P+1E+M;

Sistem constructiv clasic: fundații din beton (piloni), stâlpi și grinzi din beton armat, plăci din b.a., închideri din zidărie cărămidă cu goluri ;

Șarpantă din lemn;

Învelitoare țiglă;

Suprafața construită la sol / unitate aprox. 500 mp;

Suprafața construită desfășurată / unitate aprox. 1300 mp

Funcțiune: Anexe, Foișoare;

Regim de înălțime – Parter;

Sistem constructiv clasic: fundații din beton, închideri din zidărie cărămidă și lemn pentru foișor;

Șarpantă din lemn;

Învelitoare țiglă;

Suprafața construită la sol anexe / unitate aprox. 120 mp;

Fiecare unitate de locuit va dispune de locuri de parcare, amplasate în apropierea bretelelor de acces care se desprind din drumul comun propus.

Orientarea unităților de locuit va ține cont de o amplasare judicioasă în raport cu drumul de acces propus pentru cele 3 Locuințe, cu bretele de legătură către fiecare unitate de locuit în parte.

De asemenea se urmărește o însorire optimă a imobilelor de locuit și o poziționare a amenajărilor și anexelor care să nu stânjenească perspectiva vizuală favorabilă către sud – est.

Amenajarea platformelor pe care se realizează locuințele este prevăzută și cu locuri de parcare destinate fiecărei familii în parte. În apropierea parcarilor și a bretelelor de acces carosabil sunt poziționate platformele menajere, precum și bazinele vidanjabile etanșe.

La fiecare locuință în parte se ține cont de vecinătatea pâlcurilor de pădure, dar și de o amenajare peisajeră inspirată care să contureze virtual proprietatea.

Prin dispunerea izolat, fiecărei locuințe îi revine o suprafață de teren de aprox. 20 000 mp, rămânând în extremitatea sud-estică o porțiune de teren fără propunere de mobilare, destinat uzului celor 3 familii.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI prin prezenta documentație de urbanism

Locuințele individuale cu regim de înălțime S+P+1E+M, se înscriu în **L1** - Subzona Locuințelor individuale și colective mici care prevede un regim de P+1E; P+2E.

P.O.T. maxim 45% ;

C.U.T. maxim P+1E = 0,9 ; CUT max. P+2E = 1,3

Indicatorii urbanistici ai investiției propuse pe amplasamentul studiat: S. teren= 85 612 mp

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ TEREN - mp	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF. TEREN
ZONA DESTINATA AMPLASARII CONSTRUCTIILOR (Locuinte unifamiliale, anexe, amenajare curte, piscina, accese, plantatii, amenajări peisagere, etc)	62 522,00 mp	73,03 %
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA (amenajare drum acces, statii de incrucisare si parcare, drum de servitute)	5 325.0 mp	6,22 %
ZONA IMPADURITA	17 765,00 mp	20,75 %
SUPRAFATA TOTALA TEREN	85 612,00 mp	100,0%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate cele trei clădiri vor fi independente din punct de vedere al echipării edilitare.

Alimentarea cu apă:

Sursa de alimentarea cu apă se va asigura prin forarea unor puțuri.

Forajul pentru puturile de apă este o lucrare prin care se realizează o gaură verticală cu dimensiuni variabile, prin diverse mijloace în scoarța terestră pentru extragerea unei resurse naturale. Aceasta cunoaștere științifică este furnizată de studiile hidrogeologice ce indică parametrii tehnici ai forajului, asigurând premisele reușitei lucrării de foraj.

Apa caldă menajeră va fi produsă atât cu ajutorul panourilor solare, cu boilere electrice și cu o pompă de căldură pentru apă caldă menajeră.

Captatorii solari pentru sistemele solare de preparare a apei calde menajere sunt de regulă captatori plani montați în cutii bine izolate termic în care suprafața neagră absorbantă se găsește sub una sau două rânduri de sticlă, sau alt material transparent.

Valorificarea energiei solare se face prin instalatii termice solare (panouri termosolare). Instalatiile termice solare sunt sisteme prin care, radiatia solară este trasformată cu ajutorul mijloacelor tehnice (colectoare solare), în căldura care se transmite unui consumator (rezervor de apă caldă de consum).

Circuitul de schimb termic (între panou si boiler) conține agent termic pe baza de antigel, astfel ca poate fi folosit și pe timp de iarnă.

Canalizarea menajeră și pluvială:

Deorece în zonă nu există sistem public de canalizare, se va asigura un sistem de canalizare individual prin achizitionarea și montarea a câte o fosă septică pentru fiecare locuință.

O fosă septică este special concepută pentru tratarea apei menajere si joacă un rol important pentru a preveni impuritățile să se acumuleze si să se depună, astfel încât să inunde întreaga zonă. Fosa septică este un recipient de sute de litri îngropat în sol și în care sunt deversate și epurate apele menajere în urma utilizării apei potabile în zonele casnice și comerciale. Fosele septice sunt eliberate prin vidanjare.

Se vor monta fose septice tricamerale, formate din camera depozitarii (cu rol de a stoca materiile organice descompuse), camera presedimentării și camera sedimentarii unde agenții patogeni sunt exterminați.

Se va realiza un sistem de colectare a apei de ploaie, aceasta poate fi folosită la menaj, la udarea grădinii, etc.

Alimentarea cu energie electrică:

Valorificarea resurselor regenerabile contribuie, în principal, la reducerea consumurilor energetice precum și la creșterea securitatii energetice prin diversificarea surselor ce pot fi utilizate pentru satisfacerea nevoilor energetic curente, realizand concomitent si o protecție a mediului.

Curentul electric necesar va fi produs printr-un sistem de energie regenerabilă format din panouri fotovoltaice.

Celulele fotovoltaice sunt construite din semiconductori precum siliciul.

Atunci cand fasciculul de fotoni atinge elementul fotovoltaic, o parte din el este absorbit in stratul semiconductor unde elibereaza electroni din legaturile covalente. Mișcarea acestor electroni va fi dirijată prin intermediul unor campuri electrice interne.

Un panou solar fotovoltaic transforma energia luminoasă din razele solare in energie electrica.

Componentele principale ale panourilor solare sunt reprezentate de celulele solare.

Pentru a indeplini conditiile impuse de producerea de energie electrică, celulele solare se vor asambla în panouri solare.

Panourile solare se utilizeaza separat sau legate la baterii pentru alimentarea consumatorilor independenti sau pentru generarea de curent electric ce se livreaza în rețeaua publică .

În fiecare locuință se va monta un sistem inteligent de iluminat cu corpuri/surse cu tehnologie LED, senzori de mișcare/prezență pentru economia de energie și dispozitive pentru reglarea nivelului de iluminat.

Alimentarea cu energie termică:

Agentul termic pentru încălzirea fiecărei locuințe se va produce cu câte o pompă de căldură aer/apă care va extrage căldură din aerul exterior folosind o unitate exterioară.

Chiar și atunci când afară este foarte frig, se poate genera suficientă căldură datorită agentului frigorific. Se va alege varianta de versiune split.

În versiunea split, agentul frigorific curge printr-o conductă de la unitatea exterioară la unitatea interioară. Ca urmare, condensatorul se află în unitatea interioară, iar compresorul, evaporatorul și supapa de expansiune sunt în unitatea exterioară. Conducta de agent frigorific formează un circuit închis în care circulă agentul frigorific, astfel încât pompa de căldură convertește energia din aerul exterior în căldura pentru încălzirea fiecărei case și a apei din cazan.

Versiunea split poate asigura răcirea prin inversarea operațiunii.

Sistemul unei pompe de căldură conține o unitate externă, una sau mai multe unități interne și un circuit.

Pompa de căldură funcționează în directă legătură cu temperatura de afară.

Astfel, în cazul unei pompe de căldură aer-apă atunci când e mai rece afară, pompa extrage căldura din exterior și o transferă în interior, iar atunci când e mai cald afară, pompa extrage căldura din interior și o transferă în exterior.

Pentru comanda instalațiilor de încălzire și răcire se vor monta programatoare orare.

Se vor monta sisteme de umbrire exterioară (obloane, jaluzele etc.) cu reglare manuală sau cu reglare automată inteligentă (pentru a reduce radiația solară pe timp de vară);

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare , ea beneficiază din plin de multă verdeață , o parte a terenului fiind flancat de pădure (sud, nord și vest).

Recomandări ale Studiului Geotehnic

Pentru consolidare maluri si reducerea eroziunilor, se recomandă:

-abordarea strategică pe termen lung, luând în considerare tendințele naturale de evoluție a vail:

-conservarea stabilitatii malurilor, cel putin prin vegetalizare.

-daca se fac consolidari, se recomandă incastarea fundatiilor in roca de baza, stabila, sub zona de alterare a acesteia.

Fundarea pe stratul de deluviu nu prezinta siguranta pe termen lung.

- Se recomandă ca în timpul săpăturilor, pamantul prafos tufaceu (deluviul) sa nu se depoziteze pe marginea sapaturii (pamant foarte sensibil la vibratii).
- Se recomandă lucrari de drenaj corespunzatoare.
- Avand in vedere adancimea relativ mare la care se preconizeaza a se funda constructia, se recomandă realizarea de sprijiniri.
- Pentru realizarea lucrarilor este necesara sistematizarea pe verticala a terenului. In functie de sistematizarea terenului, de modificarile ce se vor aduce pe versant, in situatia in care sunt necesare ziduri de sprijin in aval, pentru fundarea acestora se recomandă investigatii geotehnice suplimentare, pe amplasamentul acestora.
- Se recomandă ca drumurile sa se plieze pe configurația terenului, să se desfășoare cât mai mult de-a lungul curbelor de nivel, iar amenajarea drumurilor sa se realizeze cu un volul minim de terasament(sapaturi si umpluturi).
- Pentru evacuarea apelor de pe suprafata drumurilor de acces se vor amenaja santuri laterale, betonate, dimensionate conform legislatiei in vigoare pentru sistematizare verticala.
- Se interzice conducerea necontrolata a apelor meteorice spre constructiile vecine.
- Necesitatea sprijinirii pereților săpăturilor se va stabili ținând seama de adâncimea săpăturii.
- Se recomandă sa nu se faca sapaturi de amploare pe amplasament, acestea pot avea efecte imprevizibile asupra stabilității terenului.
- Orice intervenție asupra versantului (excavații, încărcări etc.) se va face numai pe baza de proiect de specialitate în domeniu.
- Lucrarile la infrastructura se vor executa in ritm alert si in regim uscat, scazut in precipitatii; excavatiile lasate un timp indelungat libere duc la degradarea terenului de fundare argilos si prafos.
- Daca in sapatura la cota de fundare apar crapaturi in teren, se vor stabili masurile necesare de catre proiectantul general;
- In cazul unei umeziri superficiale, datorita precipitatiilor atmosferice neprevazute, fundul gropii de fundare trebuie lasat sa se zvante inainte de inceperea lucrarilor de executare a fundatiei (betonare), iar daca umezirea este puterica, se va indeparta stratul de noroi.
- Pentru fiecare constructie propusa se recomandă intocmirea unui studiu geotehnic pentru particularizarea fiecarui amplasament.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + construcții din zonă.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- Teren ce se intenționează a fi trecut din proprietatea inițiatorilor PUZ-lui în teren destinat circulației auto și pietonal (drum cu drept de servitute de

trecere).

- Teren pe care se execută construcțiile, rămas în domeniul privat al proprietarilor ;

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. se înscrie în prevederile P.U.G. Municipiul Râmnicu Vâlcea pentru zona studiată : Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1; P+2E.

Pe amplasamentul studiat s-au prevăzut :

- Suprafețe destinate locuințelor și anexelor .
- Suprafețe destinate amplasării echipamentelor edilitare .
- Suprafețe destinate construcțiilor pentru echipamente edilitare .
- Suprafețe destinate circulației locale - drum acces categoria a IV-a, lățime 4,0 m cu stații de încrucișare.

- Spații libere amenajate peisager sau plantate;
- Teren ocupat de versant împădurit .

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea drumului de acces ;
- zonificarea funcțională a terenurilor ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Suprafețele de teren destinate amplasării locuințelor, îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de realizare a achizității edilitare,
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Întocmit,
Pr. Maria Dogăroiu

Verificat,
Arh. Doina Negoită

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile.

Prescriptiile cuprinse in RLU – permisiuni si restrictii , sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ .

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Puz se stabilesc obiectivele , actiunile , prioritatile , reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenului și conformarea constructiilor propuse pe amplasamentul studiat .

In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea drumului de acces ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pe terenul aflat in domeniul privat, in suprafata de 85 612,00 mp.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Scopul lucrării: Construire Locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1E+M, dispuse izolat, fiecare unitate beneficiind de amenajări exterioare, anexe, foșoare, piscine, imprejmuire și fose septice ecologice.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice subzonei L1, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Zona studiată este ferită de surse de poluare , nu prezintă disfuncționalități majore ale factorilor de mediu .

Zona beneficiază din plin de multă verdeață ,actualmente terenul fiind ocupat de pășune, pădure și drumuri .

Pentru asigurarea stabilității terenului se va ține cont de toate recomandările și prescripțiile din Studiile Geologice .

Această zonă a fost în timp afectată de mișcări ale terenului, fiind restricționată până la eliminarea factorilor de risc/ alunecări. Dată fiind tendința actuală de amplasare a locuințelor cât mai aproape de cadru natural, dar departe de aglomerația orașului, au apărut cartiere care ocupă toate pozițiile de pe dealurile din jurul orașului.

Viroagele prezente pe amplasament amplifică potențialul de instabilitate al cuverturii deluviale, fiind neapărat necesară analiza întregii zone pentru lucrări de drenaj corespunzătoare. Toate aceste lucrări se vor realiza anterior deschiderii șantierelor pentru cele 3 locuințe.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Pregatirea terenului pentru realizarea viitoarelor constructii trebuie sa respecte documentatia tehnica de execuție si studiile de teren prevazute in viitoarele Autorizatii de Construire. De asemenea circulatiile vor trebui sa respecte normele si normativele in vigoare.

Drenarea apelor din teren până la roca de bază este obligatorie .

Realizarea zidurilor de sprijin va accentua stabilitatea terenului .

Este necesară colectarea dirijată a apelor de pe terase prin rigole.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare optimă a spațiilor fata de punctele cardinale.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- Asigurarea insoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise
- Asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Amplasarea fata de aliniament

În cazul de față nu există aliniamente care să determine retrageri ale regimului de aliniere al construcțiilor

Amplasarea in interiorul parcelei

În interiorul parcelei locuințele propuse sunt dispuse izolat, astfel încât fiecare familie să beneficieze de aproximativ 2 ha de teren. Restul de teren rămas fără propunere de mobilare va fi destinat uzului celor 3 familii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Zona studiată va avea acces la drumurile publice prin traseele stabilite în documentațiile de urbanism aprobate, realizate anterior prezentului PUZ, proprietarii beneficiind de cotă parte indiviză pe tot traseul drumului propus, până la Calea lui Traian.

Va fi asigurată trecerea în siguranță, nestânjenită a tuturor tipurilor de autovehicule: pentru aprovizionare, intervenții de urgență, utilitare și a autoturismelor personale.

Accese pietonale

Traseele stabilite prin PUZ-rile aprobate pentru terenurile vecine, beneficiază și de trotuare de-o parte și de alta a circulației carosabile.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul rezolvării echipării edilitare.

Cele 3 locuințe vor funcționa în regim propriu, utilitățile se vor rezolva pentru fiecare locuință în parte.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

În situația de față nu apar lotizări de teren.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Obiectivele propuse sunt amplasate în inima naturii, astfel încât obligativitatea de a planta nu-și găsește rostul.

Împrejmuiiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiiri:

Întregul teren va fi împrejmuit cu gard cu Hmin. 2,50 m, dublat cu instalație electrică la partea superioară pentru protecția față de animalele sălbatice (lupi, urși, mistreți).

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin PUZ-ul actual s-a stabilit următoarea zonă funcțională:

Zona Locuințelor individuale cu regim de înălțime S+P+1E+M

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Amplasamentul studiat se înscrie în **L1** - Subzona Locuințelor individuale și colective mici care prevede un regim de P+1E; P+2E.

Propunerea vizează amplasarea a 3(trei) Locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1E+M, anexe în jurul locuințelor (foișor, depozitare unelte grădinarit, etc), amenajări exterioare (alei, platforme, piscină), împrejmuire teren și amplasare fose septice ecologice.

Caracterul zonei.

Zona învecinată amplasamentului studiat a propus parcelarea terenurilor și realizarea drumurilor de acces la loturi, reglementată urbanistic ca zonă de locuințe individuale pe lot / vezi PUZ persoane fizice (Popescu Mircea & Popescu Ioan Dorin) și persoană juridică (SC TRANSAUTO SRL) .

Utilizare funcțională

Utilizări admise.

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime, S+ P+1E + M și Anexe aferente;
- Echipamente edilitare specifice zonei de locuit, dar rezolvate în sistem individual;
- Amenajare teren și drum de acces.

Utilizări admise cu condiționări.

-se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 19,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- construcții provizorii din materiale naturale;

Aceste funcțiuni pot fi amplasate pe suprafața de teren rămasă nemobilată, situată în partea estică.

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 19.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Regimul de construire - Izolat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Drumul de acces nu intră în categoria drumurilor publice, deci nu se stabilește un regim de aliniere pentru cele 3 locuințe.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile ce vor fi construite în regim individual vor fi retrase de la limitele proprietății cu minim 5.0 metri;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Imobilele propuse vor fi dispuse la distanțe considerabile min. 75 ml.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Zona studiată va avea acces la drumurile publice prin traseele stabilite în documentațiile de urbanism aprobate pentru loturile vecine, realizate anterior

prezentului PUZ , proprietarii beneficiind de cotă parte indiviză pe tot traseul drumului propus, până la Calea lui Traian.

Se propune realizarea unui drum, pe proprietate privata, pentru acces la cele trei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime, S+P+1E+M.

Drumul propus porneste din partea sud-estica a proprietatii si are o lungime totala de L= 610.00m. In profil transversal drumul prezinta panta transversala unica de 2.50%.

Partea carosabila are lațimea de 4.00m lățime și dispune de stații de încrucișare.

Staționarea autovehiculelor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor stradale

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate cele trei clădiri vor fi independente din punct de vedere al echipării edilitare.

Alimentarea cu apă:

Sursa de alimentarea cu apă se va asigura prin forarea unor puțuri.

Apa caldă menajeră va fi produsă atât cu ajutorul panourilor solare, cu boilere electrice si cu o pompă de căldură pentru apă caldă menajeră.

Canalizarea menajeră și pluvială:

Deoarece în zonă nu există sistem public de canalizare, se va asigura un sistem de canalizare individual prin achizitionarea și montarea a câte o fosă septică pentru fiecare locuință.

Se va realiza un sistem de colectare a apei de ploaie, aceasta poate fi folosită la menaj, la udarea grădinii, etc.

Alimentarea cu energie electrică:

Curentul electric necesar va fi produs printr-un sistem de energie regenerabilă format din panouri fotovoltaice.

Alimentarea cu energie termică:

Agentul termic pentru încălzirea fiecărei locuințe se va produce cu câte o pompă de căldură aer/apă care va extrage căldură din aerul exterior folosind o unitate exterioară.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

Terenul rămas liber, după construirea locuințelor, anexelor și amenajărilor exterioare, se va constitui în spațiu verzi , plantat și amenajat peisager.

Împrejmuire

Întregul teren va fi împrejmuit cu gard cu Hmin. 2,50 m, dublat cu instalație electrică la partea superioară pentru protecția față de animalele sălbatice (lupi, urși, mistreți).

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; De preferat ar fi apropierea de arhitectura locuințelor din zona de deal a Olteniei de sub munte.

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Anexele gospodărești se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Sunt acceptate ca materiale de finisaj:

- tencuieli decorative cu granulație fină ce imită tencuiala pe bază de var;
- placări cu lemn natural;
- zidării de piatră aparentă;
- zidării din cărămidă aparentă;
- învelitori din șită, șindrila, tablă plană finisaj mat
- învelitori din țiglă ceramică, culori naturale, finisaj mat;

Se interzic ca materiale de finisaj:

- tencuieli decorative cu granulație mare, finisate scoarță de copac;
- placările cu piatră decorativă;
- placările cu materiale compozite gen alucobond;
- învelitorile din tablă profilată gen țiglă;
- învelitorile din țiglă de beton;
- orice tip de învelitoare în culori stridente, nenaturale, finisate lucios.
- se interzice folosirea culorilor stridente la finisajul fațadelor.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Locuințele vor avea un regim de înălțime de S+P+1E+M.

Anexele vor avea înălțimea parter cu posibilitatea mansardării în volumul podului.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 45% ;

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1,3

Întocmit,
Pr. Maria Dogăroiu

Verificat,
Arh. Doina Negoită