

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Beneficiar: S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L.

Investitia: REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA
PANIFICATIE

Adresa: SOSEA OCOLITOARE, ZONA STRAZII RAZBOIENI
C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256
C.F. NR. 68257, NR. CAD. 68257
ZALAU, jud. SALAJ

Proiectant: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
CUI 37200083, J12/939/14.03.2017
TEL: 0747112405

Data predarii: 2018

Proiect nr: 10/2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "**REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE**", la faza PUD, conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, are folosința actuală de faneeată și este situat în intravilanul municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG 2010, terenul se află în **ISP3-Subzona institutii si servicii de interes public propuse situata in exteriorul limitei construite protejate.**

Inițial, imobilul avea o suprafață de 5000 mp teren intravilan, liber de construcții, intabulat cu încheierea nr. 27129 din data de 19.08.2016 în C.F. nr. 59209 a municipiului Zalău. Pentru realizarea planului urbanistic de detaliu pentru construire hală panificație, s-a ajuns la un consens cu Primăria Municipiului Zalău privind lărgirea în viitor a actualei sosele de centură și formarea unui drum colector, astfel s-a decis dezmembrarea terenului în două imobile conform schitei și documentației anexate vizate de OCPI sub nr. 36316 din data de 23.10.2017 astfel:

-nr. cadastral nou 68256- lotul 1 - suprafața măsurată de **4610 mp** teren intravilan neimprejmuit.

-nr. cadastral nou 68257 – lotul 2 – suprafața măsurată de **390 mp** teren intravilan neimprejmuit.

Terenul este în proprietate privată, iar dreptul de proprietate asupra terenului în cauză aparține lui **S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L.**

În prezent terenul este liber de construit.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Potrivit PUG 2010 și Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalău, amplasamentul studiat se află în ISP3 – subzona institutii si servicii de interes public propuse situata in exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunea dominantă este de institutii si servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține institutii si servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiuni complementare admise în zona sunt: circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism.

Utilizări permise cu condiții: orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde institutii/servicii publice dispersate, este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel aprobat.

Utilizări interzise: unități producție poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură,

depozite en gros/de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de precolectare a deeurilor urbane, orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Interdictie totala de construire se impune pentru zona de siguranta fata de drumul ocolitor(12 m din ax, pe ambele parti). Dimensiunea minima a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15.00 m in cazul fronturilor continue si minim 18.00 m in cazul fronturilor discontinue,

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie, dar nu mai putin de 6 m. In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limitele laterale este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 3 m, distanta minima fata de limita posterioara este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 5 m; inaltimea maxima a cladirilor se va stabili prin PUZ/PUD, nu va depasi distanta dintre aliniamente; toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice; POTmax=40 %; CUTmax=2.4 (12 m la cornisa/streasina).

Accesibilitatea se va realiza in doua etape:

In prima etapa accesul se va realiza direct din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere(conf. planselor desenate-vezi plansa Reglementari Urbanistice U.03), iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

2.2 Concluzii din documentatii elaborare concomitent cu P.U.D.

STUDIU GEOTEHNIC

Terenul destinat constructiei este relativ plat si inierbat.

La limita estica este soseaua de centura. Cota medie a terenului este mai jos cu cca. 1.00 m in raport cu cota drumului. Intre drum si teren este un sant, neamenajat, acoperit cu vegetatie hidrofila, cu latimea de 1.50 m si adancimea de 0.50-1.00 m. La limita nordica este un parau nerepertoriat, sezonier, cu latimea de 2.00 m si inaltimea malurilor de 1.50 m. La vest este Valea Mitii-curs de apa permanent, ce are o latime de 6 m – albia majora si respectiv 3.00 m – albia minora. Inaltimea malurilor este de 2.50 m. La sud este teren inierbat fara constructii.

In scopul determinarii stratificatiei si parametrilor geotehnici ai terenului necesari calcului de fundare, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat doua foraje geotehnice (Fg1 si FG2), cu o instalatie de foraj percutor Atlas Copco Cobra Tte, din care s-au prelevat probe de pamant, ce au fost analizate in laboratorul de specialitate.

Conform SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2:Principii pentru o clasificare*, pamanturile interceptate sub solul vegetal s-au incadrat la prafuri nisipoase, umede, cu indesare medie si prafuri argiloase, umede, plastic consistente – vartoase, putin active sau cu activitate medie.

Apa subterana a fost interceptata doar in forajul FG1 la adancimile de 1.00 m sub forma de infiltratii la limita dintre praful nisipos si praful argilos si respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) in stratul de praf argilos.

Valea Mitii, curs de apa cu regim permanent, se afla la limita vestica a perimetrului investigat, iar la nord este un parau sezonier nerepertoriat. Adancimea apei in ambele vai era de 0.10 – 0.20 m.

Avand in vedere litologia si indicii geotehnici determinati recomandam urmatoarele:

-se poate opta pentru un sistem de fundare directa, fie in nivelul de praf nisipos, umed, cu indesare medie, fie in nivelul de praf argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua in calcul ca valori de baza, in conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa (Anexa 4, tabel A.3), urmatoarele presiuni conventionale:

- praf nisipos – $p_{conv}=250$ kPa

-praf argilos – $p_{conv}=225$ kPa

-adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m)

-in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropii de fundatie

-la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata

-imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime

-nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei

-ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie

-anexele cladirii vor fi fundate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul

- se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladire

-se vor executa lucrari de hidroizolatie precum si un sistem permanent de drenare si evacuare a apelor pluviale si a celor subterane pentru evitarea aparitiei de infiltratii in zona fundatiei, ceea ce ar conduce in timp la degradarea acesteia

-se vor lua masuri de urmarire periodica a constructiei (tasari, deplasari) si compararea cu cele avute in vedere de proiectant

-se va solicita prezenta inginerului geotehnician pe parcursul executarii lucrarilor de fundatii ori de cate ori este nevoie si obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant si cotei de fundate.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

In urma verificarii planului topografic pentru suprafata de 4610 mp, categoria de folosinta faneata, intravilan, s-a contatat ca a fost intocmit conform prevederilor legale in vigoare si nu exista impedimente pentru receptia acestuia.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

În momentul de față nu există un acces definit pe parcelă. Datorită faptului că în apropierea terenului studiat se află o curbă deosebit de periculoasă, la ieșirea de pe parcelă se va propune atât indicatorul „cedează trecerea”, cât și indicatorul „obligatoriu la dreapta” (conform planșelor de arhitectură). Circulația rutieră și pietonală din zonă se realizează pe Soseaua Ocolitoare.

Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în **C.F. Nr. 68256, Nr. Cad. 68256** și are o suprafață de **4610 mp**.

Terenul înregistrat în C.F. Nr. 68257, cu suprafață de 390 mp, aflat în vecinătatea estică a parcelei studiate este tot în proprietatea SC DAIA COM IMPEX SRL și acesta a fost cedat pentru realizarea unui drum colector paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul și la parcelele învecinate. Terenul este marginit pe latura estică de Soseaua Ocolitoare a Municipiului Zalău, pe latura nordică de un parau sezonier, pe latura vestică de Valea Mitii, iar pe latura sudică de teren neconstruit proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 59260.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Categoria de folosință a terenului este faneată. În prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG 2010 și Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalău, amplasamentul studiat se află în ISP3 – subzona institutii și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate. Funcțiunea dominantă este de institutii și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține institutii și servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUID, în exteriorul zonei construite protejate. Caracterul actual este dominat de parcele libere de construcții, zona fiind reprezentată de câteva locuințe unifamiliale, izolate, în regim discontinuu. Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, construcțiile prezintă un aspect arhitectural de tip rural, exprimând caracterul programului de locuire, cu acoperisuri sarpanta. Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcelă, majoritatea construcțiilor respectă aliniamentul, având o curte de primire în față și o grădină în spate.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent terenul este liber de construcții. Zona este dominată de clădiri cu caracter rural, izolat. Amplasamentul studiat se află în ISP3 – subzona institutii și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două tipuri de proprietate:

- zona strazilor-domeniu public de interes local-Strada Ocolitoare a Municipiului Zalău, Strada Războieni.
- terenuri private-proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

-se poate opta pentru un sistem de fundare directă, fie în nivelul de praf nisipos, umed, cu indesare medie, fie în nivelul de praf argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua în calcul ca valori de bază, în conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă (Anexa 4, tabel A.3), următoarele presiuni convenționale:

- praf nisipos – $p_{conv}=250$ kPa

- praf argilos – $p_{conv}=225$ kPa
- adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m)
- in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropii de fundatie
- la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei
- ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie
- anexele cladirii vor fi fundate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul in situatia prezentata.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata doar in forajul FG1 la adancimile de 1.00 m sub forma de infiltratii la limita dintre praful nisipos si praful argilos si respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) in stratul de praf argilos. Adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Seismic, perimetrul municipiului Zalau se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativului P100-1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

In prezent terenul este liber si nu prezinta nici o constructie. In zona amplasamentului exista locuinte cu caracter rural, izolat, cu regim de inaltime P.

3.12. Echiparea existenta

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “ **REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE**”, la faza PUD, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru realizarea unei hale de panificatie pe terenul situat in Municipiul Zalau, Soseaua Ocolitoare, zona strazii Razboieni, identificat in C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256. Terenul are o suprafata de 4610 mp, este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine lui S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L. In prezent terenul este liber de construit.

4.2. Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funciunea viitoareii constructii va fi de hala panificatie, zona de productie, zona de depozitare, zona vestiare, respectiv zona administrativa-birouri .

Constructiile vor fi amplasate la o distanta minima de 3.00 m fata de limita nordica, la 5.00 fata de limita vistica, la 4.00 m fata de limita sudica si la 6.00 m fata de limita de proprietate estica.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanta de minim 10 m fata de limita de proprietate.

Hala de panificatie va fi amplasata la o distanta de 34.96 m fata de limita nordica, la 5.00 m fata de limita vistica, la 4.00 m fata de limita sudica si la 13.67 m fata de limita de proprietate estica.

ALCATUIREA FUNCTIONALA PROPUASA:

Parter : ZONA DE PRODUCTIE, ZONA DE DEPOZITARE, ZONA VESTIARE, GRUPURI SANITARE

Etaj: ZONA ADMINISTRATIVA-BIROURI

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME -
- ARIA CONSTRUITA: -
- ARIA DESFASURATA: -

PROBUS

- REGIMUL DE INALTIME P+1
- ARIA CONSTRUITA: 1012 mp
- ARIA DESFASURATA: 1152 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Constructia propusa va respecta distantele minime impuse prin PUG.

Constructiile vor fi amplasate la o distanta minima de 3.00 m fata de limita nordica, la 5.00 fata de limita vistica, la 4.00 m fata de limita sudica si la 6.00 m fata de limita de proprietate estica.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanta de minim 10 m fata de limita de proprietate.

Atat accesul pietonal, cat si accesul auto si cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face intr-o prima etapa, provizoriu, din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere(conf. planselor desenate-vezi plansa Reglementari Urbanistice U.03), iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de executie, plastica arhitecturala si volumetria constructiei vor fi in deplina concordanta cu arhitectura zonei.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesibilitatea se va realiza in doua etape:

In prima etapa accesul va fi provizoriu si se va realiza direct din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere (conf. planselor desenate-vezi plansa Reglementari Urbanistice U.03), iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

Nu existe aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

Se vor respecta conditiile si reglementarile date prin avizul Politiei Rutiere.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 42% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indeprtarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Calitatea spatiului construit si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea amplasarii pe teren si a distanțelor fata de limitele de proprietate, s-a realizat o sectiune transversala si o sectiune longitudinala prin cladire si teren care sa evidentieze relatia cu amplasamentul.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Suprafata totala a terenului este de 4610 mp.

Terenul atribuit in proprietate va fi de 4610 mp conform C.F.

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME -

- ARIA CONSTRUITA: -
- ARIA DESFASURATA: -
- Hcornisa -
- Hcoama -
- POT existent 0%

PROPOS

- REGIMUL DE INALTIME P+1
- ARIA CONSTRUITA: 1012 mp
- ARIA DESFASURATA: 1152 mp
- Hcornisa 5.98 m
- Hcoama 7.39 m
- POT propus 22.00%
- POT max(conform RLU) 40%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	0
CUT propus	0.25
CUT max(conform RLU)	2.4

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu apa se va realiza prin surse proprii-fantana.

Deversarea apelor menajere se face in bazin vidanjabil impermeabil, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

EXISTENT

- SUPRAFATA TEREN 4610 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA 0 mp
- SUPRAFATA DESFASURATA 0 mp
- SUPRAFATA SPATII VERZI 4610 mp
- SUPRAFATA PAVAJ 0 mp
- POT existent 0%
- CUT existent 0
- REGIMUL DE INALTIME -
- Hcornisa -
- Hcoama -
- NR. LOCURI DE PARCARE -
- NR. CAD 68256
68257
- CLASA DE IMPORTANTA III
- CATEGORIA DE IMPORTANTA C
- GRAD DE REZISTENTA LA FOC III
- ZONA SEISMICA "F"

PROPOS

• SUPRAFATA TEREN	4610 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	1012 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	1152 mp
• SUPRAFATA SPATII VERZI	1936 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	1662 mp
• POT propus	22.00%
• CUT propus	0.25
• REGIMUL DE INALTIME	P+1
• Hcornisa	5.98 m
• Hcoama	7.39 m
• Hmax	16 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	28
• NR. CAD	68256 68257
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
• ZONA SEISMICA	“F”

5. CONCLUZII

In cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare, pentru fazele urmatoare.

Lucrarile de construire vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza D.T.A.C. si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Propunerea prezentata pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultatiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenti, cu specialisti din domeniul topografic si geologic, cu institutiile avizate si nu in ultimul rand respectand incadrarea in ISP3 – subzona institutii si servicii de interes public propuse situata in exteriorul limitei construite protejate, rezultand faptul ca investitia este una oportuna pentru terenul studiat.

Terenul in cauza a dobandit reglementari corespunzatoare zonei de incadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

Data
Iulie 2018

Intocmit,
arh. Pop Paul