



MEMORIU GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere

**Denumirea lucrării: PUZ- "CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI
COMPLEMENTARE"**

**Amplasament: COMUNA CRISTIAN, CF: 104969, 104970, CRISTIAN,
JUD. BRAŞOV**

**Beneficiar: SC. IFA CONS SRL- CUI: 31237709,
BRATU NICOLAE- CNP: 1650702083460 şi
BRATU DOMNIŢA- CNP: 2680115080033**

Proiectant: S.C. URBAN PC S.R.L.

Data elaborării: APRILIE 2023

Faza: PUZ

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor se întocmeşte Planul Urbanistic Zonal în vederea lucrărilor de CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE IZOLATE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE. Terenurile sunt proprietate privată, conform CF-uri anexate prezentei documentaţii nr. 104969, CF nr. 104970 CRISTIAN, JUD. BRAŞOV.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Surse documentare pentru întocmirea PUZ sunt:

- PUG;

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile:

- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii OMS 119/2014;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi

completările ulterioare;

• ord. 233/2016 M.D.R.A.P. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L350/2001 cu modificările şi completările ulterioare;

• H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările şi completările ulterioare;

• Ghidul privind metedologia de elaborare şi aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, cu modificările şi completările ulterioare;

• Legea 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare;

• Reglementarea tehnică-Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

• **PUZ „LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,, ÎN CURS DE AVIZARE/ APROBARE, Beneficiar: Zgârcibaba Mihai- LA SUD- ESTUL AMPLASAMENTULUI.**

• **PUZ „CONSTRUIRE LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE P+1, CRISTIAN, Beneficiari: Catrina Lucian, Catrina Adrian, Catrina Cristian, Catrina Elena, HCL 118/ 2017.**

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ A TERENULUI

Zona studiată este compusă din 2 loturi cu suprafaţa totală de 2,4099ha detaliat după cum urmează:

- CF nr. 104970 Cristian- 4000MP

- CF nr. 104969 Cristian - 20100MP

Arabil amplasate în extravilan cu interdicţie temporară de construire până la elaborare PUZ, conf. PUG Cristian.

TOTAL SUPRAFAŢĂ REGLEMENTATĂ: 2,4099 ha

Terenul se situează în extravilanul comunei Cristian, în partea de vest a acestuia, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, conf. extras C.F.

CAP.3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1-ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAŢIE

Accesul pe terenul studiat se face din sud- vest- strada Vulcanului- nr. Cad. 107716, amplasamentul aflându-se la nord- est de acesta.

3.2-SUPRAFAŢA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂŢĂŢI- Suprafaţa studiată prin PUZ este de 4,9547 ha. Zona reglementată, în suprafaţă de 2,4099ha, are o deschidere la drumul reglementat la sud- vest- strada Vulcanului- prin PUZ „ Locuinţe şi funcţiuni complementare,, Beneficiar: Zgârcibaba Mihail- în curs de avizare/ aprobare, amplasat la est de zona reglementată- de 52,67m, învecinându-se după cum urmează:

- nord- vest cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/ 1/ 56;
- nord- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- nr. Cad. 106607, 106608, 101264
- sud- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/1/54;

3.3-SUPRAFEŢE DE TEREN CONSTRUITE ŞI SUPRAFEŢE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de construcţii, conf. acte cadastrale.

3.4-CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT- zona studiată este alcătuită din 2 loturi cu categoria de folosinţă arabil în extravilan, conf. CF.

3.5-ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ- În zonă există reţele tehnico-edilitare: apă, canalizare, electricitate, conf. avize

3.6- STAREA FACTORILOR DE MEDIU

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului. Se va marca existenţa pădurilor şi nu se vor tăia, după caz.

Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlneşte la peste 10m, aşadar din acest punct de vedere nu sunt probleme .

Stratificatia terenului

Prospecţiunile executate în perimetrul cercetat au stabilit că la suprafaţă se gaseşte o pătură de sol vegetal groasă de 0,20-0,30m, sub care se află un strat de praf argilos nisipos, urmat de la -1,00m/-1,40m de praf nisipos slab argilos în care apar lentile de pietriş nisipos, care se extinde până la cota de 2,90-3,60m, aici făcându-se trecerea spre un masiv orizont de pietriş cu nisip şi bolovaniş. În prima parte, cca un 0,60m/0,70m, stratul de pietriş cu nisip şi bolovăniş are interspaţiile umplute cu praf argilos.

Adâncimea de îngheţ

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheţ măsoară 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform “Cod de proiectare seismică –Partea –I- Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în consideraţie :

-aceleraţia terenului $a_g=0,20g$.

-perioada de control (colţ) $T_c=0,7$ s.

Condiţii de fundare

Obiectivele proiectate se pot amplasa în oricare zonă a perimetrului cercetat, fundarea realizându-se în stratul de prafuri argilos nisipoase/ prafuri nisipoase slab argiloase, luându-se în considerare presiuni convenţionale cuprinse între P_{conv} 200-350 kPa, respectiv în pietrişuri cu nisip şi bolovăniş, luându-se în considerare presiuni convenţionale cuprinse între $P_{conv} =300-420$ kPa, pentru sarcini de calcul centrice.

Clima

Clima judeţului Braşov este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental; mai umedă şi răcoroasă în zonele montane, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase.

Încadrarea terenului conform TS/988

Începând de la suprafaţă, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria « teren mediu » în cazul săpăturilor manuale şi în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat. Stratul de pietriş cu nisip şi bolovăniş încadrându-se în categoria « teren tare » în cazul săpăturilor manuale şi în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces şi platformelor de parcare

După excavarea păturii de sol vegetal, se poate trece la compactarea patului “în vederea executării infrastructurii, care se va realiza din pietriş de râu.

CONCLUZII

- Calitatea aerului - nu există poluare a aerului în zonă- se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei - sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, iar apele meteorice se evacuează prin şanţ trapezoidal înierbat.
- Calitatea solului – nu există pericol de alunecare şi prăbuşire a solului. La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundaţii şi nici riscuri antropice, întrucât acţiunea omului a fost orientată spre agricultură. - nivelul freatic nu a suferit modificări importante. - terenurile din zonă sunt alcătuite din pământuri bune pentru fundări directe, continue sau izolate.

3.7. MĂSURI DE PROTECŢIA MEDIULUI

Monitorizarea factorilor de mediu

Vor fi respectate măsurile de protecţie a mediului si apărării sănătăţii publice:

- Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale Sanitar Veterinare si pentru Siguranta Alimentelor nr. 76/2005 privind aprobarea Normei sanitar veterinare care stabileste standarde minime pentru protectia taurinelor cu modificările și completările ulterioare.

- Legea 294/2003 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 91/2002 pentru modificarea si completarea Legii protecţiei mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea apelor nr. 107/ 1996, completata si modificată prin Legea nr 310/ 2004 cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr 863/ 2002 privind aprobarea ghidurilor-metodologia cadru de evaluare a impactului asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri cu modificarile HG 1705/ 2004 cu modificările și completările ulterioare.

3.7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI

Monitorizarea factorilor de mediu

Vor fi respectate măsurile de protecţie a mediului si apărării sănătăţii publice:

- Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale Sanitar Veterinare si pentru Siguranta Alimentelor nr. 76/2005 privind aprobarea Normei sanitar veterinare care stabileste standarde minime pentru protectia taurinelor cu modificările și completările ulterioare.

- Legea 294/2003 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 91/2002 pentru modificarea si completarea Legii protecţiei mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea apelor nr. 107/ 1996, completata si modificată prin Legea nr 310/ 2004 cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr 863/ 2002 privind aprobarea ghidurilor-metodologia cadru de evaluare a impactului asupra mediului cu modificările şi completările ulterioare;

- HG nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului şi pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri cu modificarile HG 1705/ 2004 cu modificările şi completările ulterioare.

Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Se prevăd spaţii verzi publice de $6,95\% = 0,1673\text{ha}$ şi spaţii verzi private pe fiecare lot de min. $50\% = 0,8722\text{ha}$, pe terenul ce a generat PUZ.

Plantaţiile din cadrul acestor spaţii verzi vor fi: gazon, plante floricole şi arbuşti ornamentali pitici în apropierea clădirilor, şi/ sau altele. *Toate aceste amenajări de spaţii verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

CAP.4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVUL SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM- Se solicită CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, cu regim de înălţime max. S+P+1E/M.

4.2-FUNCŢIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCŢIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE

- **Utilizări admise** : locuinţe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuinţe, funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, garaje, foişor, grădini de folosinţă privată.

- **Utilizări admise cu condiţionări**: Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare, precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafaţa nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafaţa nivelului curent.

Se admit birouri ale profesiunilor liberale, Ac= max.25% din aria construită desfăşurată.

- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- *retragerea faţă de aliniamentul din sud- vest va fi de min. 21,50m din axul existent al străzii Vulcanului- profil A-A.*
- *retragerea de la aliniamentul aleii de incintă- profil B-B va fi de min. 5,00m, respectiv 10,00m din axul aleii de incintă, propus.*
- *retragerea de la aliniamentul aleii de incintă transversal, median- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul aleii de incintă, propus.*
- *retragerea de la aliniamentul străzii propuse la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul străzii, propus.*
- retragerile faţă de limitele laterale ale proprietăţilor vor fi de minim 3,50m, conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planşa A03;
- retragerea faţă de fundul de lot va fi de min.5,00m.

4.3-PRINCIPII DE COMPOZIŢIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanţelor faţă de vecinătăţi, a condiţiilor de însorire a obiectivelor propuse;
- respectarea procentului de ocupare al terenului -max 25%, CUT maxim 0,5;
- păstrarea unui raport echilibrat între spaţiul construit (max. 25%), zonele verzi private (min. 50%/ lot), accese, platforme gunoi, circulaţii carosabile şi platforme/ parcaje (max. 25%) prin folosirea judicioasă a terenului.



S.C. URBAN PC S.R.L.- J13/369/2020, CUI: RO1867370/1992,

Braşov, str. Michael Weiss, nr.13, parter, ap.2, judeţ Braşov, cod poştal: 500031, tel: 0727.003.066

Năvodari, str. Pescăruşului, nr.89, bl.P5, parter, ap.01, judeţ Constanţa

4.4-MODALITĂŢI DE ORGANIZARE ŞI REZOLVARE A CIRCULAŢIEI CAROSABILE ŞI PIETONALE

Accesul pietonal şi carosabil pe terenul studiat se face din stradă strada Vulcanului la sud- vest. Toate loturile au acces din stradă incintă- profil BB şi din stradă profil CC pentru loturile 8,9,24,25

a) Accesul carosabil pe teren ce a generat PUZ se realizează din strada Vulcanului reglementată prin PUZ cu beneficiar Zgârcibaba Mihail, categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propusă cu profil transversal TIP A-A după cum urmează:

- 6,00 m parte carosabilă (3,50m x 2)

- 2x1,50m rigole

- 1,50m pista biciclete, 1,00m spaţiu verde, 1,50m trotuar pe partea nordică

- 2,00m spaţiu verde pe partea sudică

Accesul carosabil la - loturile 1 şi 32- se realizează din strada incintă, categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propusă cu profil transversal TIP B-B reglementat după cum urmează:

- 6,00 m parte carosabilă (3,00m x 2) şi rigole

- 2x1,00m spaţii verzi

- 2x1,00m trotuare

- La loturile 8,9,24,25 din stradă cu profil C-C propus prin documentaţia de PUZ „ Construire locuinţe şi funcţiuni complementare„, Beneficiar: Zgârcibaba Mihail, la sud- est de amplasament, cu o ampriză drum de 10,00m, după cum urmează:

- 7,00 m parte carosabilă (3,50m x 2) şi rigole

- 2x0,50m spaţii verzi

- 2x1,00m trotuare

La aleile carosabile propuse de incintă propusă se racordează platforme de parcare pentru autoturisme pe teren proprietate privată.

b) Parcare:

Locurile de parcare aferente construcţiilor vor fi asigurate pe amplasament, ţinându- se seama şi de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997- actualizat 2022, nu mai puţin de 2 locuri de parcare pentru fiecare lot cu destinaţia locuinţe individuale.

c) Accesul pietonal se realizează cu racord la strada Vulcanului- la sud- vestul amplasamentului şi la alei incintă.

4.5. REGIM DE ÎNĂLŢIME ŞI ALINIERE

Regimul de aliniere la strada Vulcanului va fi de min. 21,50m din axul existent, situat la sud- vest pentru loturile 16 şi 17.

Regimul de aliniere la stradă de incintă longitudinal- profil B-B va fi de min. 5,00m la vest şi la est pentru loturile de la 1 la 32.

Regimul de aliniere la stradă de incintă transversală- profil C-C va fi de min. 3,00m la nord- est pentru lotul 9, 24 şi de min. 3,00m la sud- vest pentru lotul 8,25.

Regimul de aliniere la drum propus la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 18,50m la nord- est pentru lotul 1 şi 32.

-regim de înălţime maxim S+P+1E/M, -regim de înălţime minim Parter,



-înlăţimea maximă la cornişă/atic= max. 7m de la CTA

-înlăţimea minimă la cornişă/atic= max. 4m de la CTA

- înlăţimea maximă la coamă= max. 10m de la CTA

- înlăţimea minimă la coamă= max. 7m de la CTA

POT propus-MAX 25%;

CUTpropus- MAX 0,5;

4.6. ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE MENAJERĂ,

ALIMENTARE CU APĂ

Conf. Aviz. SC. DOROBIEIUL SRL nr 1254/ 08.05.2023, deţine în administrare reţea de distribuţie apă potabilă pe strada Vulcanului FN, în capătul amplasamentului studiat şi este din PEHD, De 110mm, la o adâncime de aproximativ 1,20m. Extinderea reţelei de apă se va realiza pe cheltuiala beneficiarului. Datorită insuficienţei debitului la sursă, pe anumite perioade ale anului, presiunea de serviciu nu poate fi asigurată de operator şi pot apărea restricţionări la distribuţia apei.

CANALIZARE MENAJERĂ

Conf. Aviz. SC. DOROBIEIUL SRL nr 1255/ 08.05.2023, deţine în administrare reţea de canalizare menajeră aflată pe strada Vulcanului, pe partea cealaltă a amplasamentului studiat, realizată din PVC, KG, Dn 250mm, la o adâncime de 1,5m. Extinderea reţelei de canalizare menajeră se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

APE PLUVIALE

Conf. Aviz. SGA

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conf. Aviz Distribuţie Energie electrică România- Sucursala Braşov nr 7010230838370/ 25.08.2023.

Alimentarea viitoareii investitii se va face prin intermediul unui distribuitor 20 kV tip LES 20 kV va fi de tip A2XSX 3x(1x150/16) mmp, care se va racorda la retelele existente si va alimenta PTAB-ul de 250 kVA din care se va alimenta zona studiata.



Postul de transformare va fi echipat cu:

- o celula de linie echipata cu echipament de comutatie 24 kV-630 A-16 kA in SF6/vid, cu separator de sarcina cu CLP, cu motor de actionare electrica 24 V c.c, cu mecanism de actionare cu levier si butoane de actionare electrica a separatorului, indicator capacitiv de prezenta tensiune cu contact auxiliar, rezistenta anticondens, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono si trifazice cu contact auxiliar, aferente intrarii distubuitorului 20 kV.
- o celulă de protectie transformator cu izolatia barelor in aer, echipata cu separator de sarcină (24kV; 630A; 16kA) cu comutație în SF6, acționare manuală, cu 3 poziții (închis – deschis – pus la pământ), cu suport siguranțe fuzibile și mecanism de declanșare la arderea siguranțelor, prevăzut cu bobină de declanșare (230Vca); 3 buc. siguranțe fuzibile 24kV si 3 sigurante MT de rezerva; indicator capacitiv de prezență tensiune cu contacti auxiliari; CLP după siguranțe (parte din separator); rezistență anticondens
 - un loc pentru celula de transformator-nu mai mic de 750 mm
 - un loc pentru celula de linie -500 mm
 - Transformator de putere 20/0.4 kV de 250 kVA, boxa dimensionata pentru trafo de putere 630 kVA

In interiorul postului de transformare se va monta un tablou de servicii interne 0.23 kV pentru alimentarea circuitelor de prize si a iluminatului aferent PTAB-ului, alimentare rezistente anticondens, alimentare indicatoare, alimentare UCMT, alimentare protectii.

Postul de transformare va fi montat pe pat de balast pe fundatie prefabricata monolit.

Postul de transformare va fi prevazut cu o priza de pamant cu rezistenta de dispersie mai mica de 4 ohmi prin montarea de electrozi vertical de 1,5 m O-Zn si electrozi orizaontali de platbanda Ol-Zn 40x4 mm.

Pentru amplasarea PTAB-ul 20 kV , consumatorul va pune la dispozitia FDEE Distribuție Transilvania Sud un act legalizat pentru drept de uz și servitute pe toată durata existenței instalațiilor.

- Distributie joasa tensiune LES 0.4 kV ACYAbY 3x240+70 mm²
- Cutie de distributie

Punctul de delimitare a instalatiilor electrice este stabilit la nivelul de tensiune 0.4 kV, la bornele de iesire din contor, amplasat in cutiile de distributie.

Masurarea energiei se va face pe joasa tensiune prin grup de masura electronic de energie electrica activa/reactiva, cu posibilitatea inregistrarii puterii maxime, cu curba de sarcina, si interfata de comunicatii RS 485, cu posibilitate de integrare in telegestiunea DEER BRASOV.

GAZE NATURALE

Conf. Aviz. 29807/ 318697682/ data 04.05.2023 nu există reţea de distribuţie gaze naturale în zonă.

SALUBRITATE

Se va asigura prin contract individual cu persoanele fizice/ juridice cu operatorul de salubritate din zonă.

Colectarea și gestionarea deşeurilor

Deşeurile rezultate exploatareii construcţiilor se vor colecta diferenţiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spaţiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanţa minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014 actualizată 2019.

Plaforme de gunoi vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare.

Acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condiţiile enunţate anterior, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor în spaţii protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5 metri de faţada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuinţe/imobil, cu condiţia ca ritmul de evacuare a acestor deşeurii să fie zilnic.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de

evacuare şi de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient şi care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea şi depozitarea provizorie a pungilor cu deşeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, uşor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării şi să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid şi uşor, iar sistemul lor de acoperire să fie uşor de manevrat şi să asigure etanşeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecţionate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice şi care să se poată spăla şi dezinfecta uşor. Acestea vor fi menţinute în bună stare şi vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanşeităţii. Vor fi amplasate în spaţii special destinate (conform specificaţiilor prezentate anterior) şi vor fi menţinute în condiţii salubre.

Administraţia locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea şi neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare Ord. 119/2014.

Deşeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăţi specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare şi valorificare aferentă acestora.

Deşeurile rezultate din activităţile desfăşurate pe amplasament vor fi preluate şi valorificate cu respectarea normelor bunelor practici şi a cadrului legislativ specific în vigoare.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecţie a mediului cuprinse în strategiile judeţene de gestionare a deşeurilor şi de dezvoltare durabilă.

Se propune PG- platformă gunoi în imediata vecinătate a accesului carosabil/ lot din alei incintă propuse, conf. Planşă A03, Reglementări urbanistice.

**4.9. BILANŢ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT-PROPUŞ)-
suprafaţă teren reglementat St=2,4099ha.**



S.C. URBAN PC S.R.L.- J13/369/2020, CUI: RO1867370/1992,

Braşov, str. Michael Weiss, nr.13, parter, ap.2, judeţ Braşov, cod poştal: 500031, tel: 0727.003.066

Năvodari, str. Pescăruşului, nr.89, bl.P5, parter, ap.01, judeţ Constanţa

DESTINAŢIE TEREN	EXISTENT		PROPUS		ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%		H A	%	HA	%
Teren agricol (arabil) în extravilan	2,40 99	100	0	0	-	0	0	0	0
Teren agricol (arabil) în extravilan ce va trece în intravilan	0	0	2,40 99	100	-	0	0	0	0
Circulaţii publice existente pe amplasament	0	0	0	0	Teren ce se intenţionează a se trece în domeniul public pentru modernizarea circulaţiei publice	0	0	0,0263	1,09
					L- zonă locuinţe individuale Lot 2-15, 18-32	0	0	1,3558	56,26
					Construcţii maxime pe proprietate privată	0	0	0,3390	25
					Spaţii verzi minime pe proprietate privată	0	0	0,6778	50
					Circulaţii pe loturi proprietate privată, parcaje, Platforme gunoi	0	0	0,3390	25
					M- zonă mixtă- locuinţe individuale, servicii Lot 1,16, 18,32	0	0	0,3888	16,13
					Construcţii maxime pe proprietate privată	0	0	0,0972	25
					Spaţii verzi minime pe proprietate privată	0	0	0,1944	50
					Circulaţii pe loturi proprietate privată, parcaje, Platforme gunoi	0	0	0,0972	25
					V- zonă spaţii verzi publice, LOT V1-V4	0	0	0,1673	6,95
					Construcţii	0	0	0	0
					Spaţii verzi minime	0	0	0,1506	90
					Circulaţii pietonale	0	0	0,0067	10
					Circulaţii private propuse pe amplasament	0	0	0,4717	19,57
TOTAL	2,40 99	100	2,40 99	100		0	0	2,4099	Pagina 16 din 19 160



S.C. URBAN PC S.R.L.- J13/369/2020, CUI: RO1867370/1992,

Braşov, str. Michael Weiss, nr.13, parter, ap.2, judeţ Braşov, cod poştal: 500031, tel: 0727.003.066

Năvodari, str. Pescăruşului, nr.89, bl.P5, parter, ap.01, judeţ Constanţa



4.10. INDICATORI URBANISTICI PROPUŞI:

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

POT= MAX 25%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT= MAX 0,5

REGIM DE ÎNĂLŢIME

Rh max= S+P+1E/M

Rh min= Parter

ÎNĂLŢIMEA LA CORNIŞĂ /ATIC/ COAMĂ

Hmax. streaşină= 7m de la CTA

Hmin. Streaşină= 4m de la CTA

Hmax coamă= 10m de la CTA

Hmin coamă= 7m de la CTA

4.11. ELEMENTE TEHNICE-conform temei beneficiarului

- Suprafaţa terenului reglementat- St= 24099mp
- regim de înălţime- max. S+P+1E/M, min. Parter
- înălţime maximă la cornişă- Hmax streaşină= 7m de la CTA
- înălţime minimă la cornişă- Hmin streaşină= 4m de la CTA
- înălţime maximă la coamă- Hmax coamă= 10m de la CTA
- înălţime minimă la coamă- Hmin coamă= 7m de la CTA
- POT= max. 25% CUT= max. 0,5

4.12. ÎMPREJMUIREA

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălţimea de minim 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălţime a soclului de 60cm. Împrejmuirea spre limitele laterale şi posterioară va avea înălţimea de maxim 2,20m şi va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.

CAP. 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care se *propune spre avizare prezenta documentaţie la faza de aviz de oportunitate investiţia fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potenţarea zonei şi sporirea fondului locativ specific mediului rural în localitate.*


CAP.6. PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiţiei. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice şi cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrările de construcţii şi instalaţii vor fi executate în baza autorizaţiei de construire. La finalizarea lucrărilor acestea vor fi recepţionate în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuţie a lucrărilor, sub supravegherea dirigintei de şantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcţii. Pentru punerea în funcţiune vor fi obţinute de către investitor toate autorizaţiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiţiei (reţele edilitare, drum) vor fi suportate de investitor. Pentru realizarea obiectivelor se propune eşalonarea în timp a lucrărilor.

 Întocmit,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu



 Şef proiect,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu