

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA CENTRALA SI REGLEMENTARE TEREN ZONA CENTRALA, SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU AMPLASARE LOCUINTE NZEB PENTRU TINERI, PARCARE SI AMENAJARE DRUM ACCES(SST=4373MP)**

- Beneficiar: **COMUNA PUCHENII MARI**
- Amplasament: COMUNA PUCHENII MARI, sat Puchenii Mari, DN1 (NC25709) , NC21820, T13, A731
- Faza de proiectare **CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.10.2023

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda primăriei s-a elaborat documentația :

PUZ- SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA CENTRALA SI REGLEMENTARE TEREN ZONA CENTRALA, SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU AMPLASARE LOCUINTE NZEB PENTRU TINERI, PARCARE SI AMENAJARE DRUM ACCES(SST=4373MP). LOCUINTELE COLECTIVE URMEAZA A FI EDIFICATE CU FINANTARE EUROPEANA

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Puchenii Mari
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiată în suprafața de 4373 mp se află în nordul comunei Puchenii Mari , la DN1 .

Terenul studiat în suprafața de 4373 mp este compus din :

-Terenul în suprafața de 2218 mp- NC21820 ce are categoria folosință arabil și aparține domeniului public al comunei Puchenii Mari.
-2155mp aferentă DN1-NC25709-domeniu public al statului român , aflat în administrarea CNAIR

Vecinatati imobil:

La nord: Proprietate privată
La sud: Proprietate privată, NC-22085
La est: Proprietate privată, NC-23964
La vest: Drum National 1, NC-25709

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezintă plat nefiind diferențe substanțiale de nivel

Circulația

Terenul are acces auto neamenajat din DN1 ce are reglementat prin PUG un profil de 30m între aliniamente cu 14m parte carosabila, 2x1m acostamente, 2x1.5m sant, 2x4m spatiu verde, 2x1.5 trotuare, 2x0.5m spatiu verde. Limita de proprietate existenta respecta alinamentul reglementat

Ocuparea terenului

Terenul este liber de constructii

Echipare edilitară

În zona sunt următoarele rețele:

- Retele alimentare cu apa-
- Rețea gaze naturale –
- LEA 0,4kV
- Rețea canalizare

Probleme de mediu

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

Principalele disfuncționalități

- Forma terenului
- Accesul din DN1

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografică prezintă terenul studiat ca fiind relativ plat

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./PUZ

Conform PUG și RLU terenul este situat în zona protejată aferentă monumentului clasat în LMI cu indicativul PH-II-m-A-16602-Biserica Sf.Gheorghe

Terenul studiat se află în UTR 6 cu următoarea zonare funcțională :

- Zona locuințe și funcțiuni complementare cu indicatori urbanistici maximali :POT=30%, CUT=0.90, R h max=P+1, în mod excepțional P+2 și maxim P+1 în zona de protecție a monumentului
- Zona Centrală cu indicatori urbanistici maximali :POT=30%, CUT=0.90, R h max=P+3, P+1 în zona de protecție a monumentului

-Zona cai de comunicatii



3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune respectarea profilului afferent DN1 cu amenajarea , trotuarelor, santului si a spatiilor verzi aferente profilului stradal

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte individuale in zona centrala-subzona locuinte colective si zona cai de comunicatii
- Zona studiata va apartine unui nou UTR si anume UTR 6B cu zonarea si indicatorii urbanistici :
- Zona centrala, subZona locuinte colective-Clc cu

POT=30%

CUT=1,0

Rh=- P+2+M

Hmax=18m, Hmax cornisa=14m

-aliniamentul se propune la minim 15m din ax

-retragere de la aliniament-5m, retrageri laterale minim 3m , respectiv minim 5m si retragere posterioara minim 3m

Nr minim parcare va fi de minim 1 loc de parcare /locuinta propusa. In situatia neasigurarii locurilor de parcare necesare in incinta primaria va asigura diferenta de locuri necesare pe o raza de maxim 150m de locatie

Zona cai de comunicatii

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-Racord propus

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-Racord propus

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

--Racord propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

--Se propune racord la rețeaua localității.

GOSPODĂRIREA DESEURILOR

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de societatea de salubritate locală săptămânal

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea ce urmează a se realiza este una locativă

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare suprafețe de teren pentru modernizarea DN1

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- CONSTRUIREA locuinței colective
- Costurile necesare pentru realizarea investiției , a accesului și a rețelelor vor fi suportate din fonduri guvernamentale și locale

• PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Rezolvarea circulației de deservire a zonei;

-Obținerea autorizației de construire pentru locuințe

-Ocuparea rațională a terenului;

-Realizarea rețelelor ce deservesc amplasamentul

Arh. LIDIA ENE