

S.C. LEX ON HOUSE S.R.L.-D.
jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Lupeni, nr. 67, tel. 0735 945 185

Proiect nr. **22 / 2016**

**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE
P+1E+M, LOCUINTE COLECTIVE P+E+M, IMPREJMUIRE SI
BRANSAMENTE UTILITATI**

Jud. Sibiu, Com. Selimbar, Sat Selimbar, Str Triajului, FN

INITIATORI:

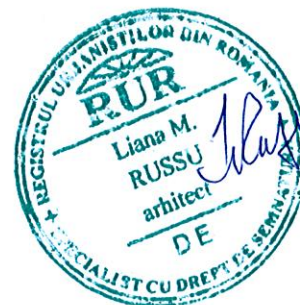
PRISTAV NICOLAE ADRIAN SI COPRIETARI

BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI SELIMBAR

Faza:

P.U.Z.



MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE P+1E+M, LOCUINTE COLECTIVE P+E+M, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Jud. Sibiu, Com. Selimbar, Sat Selimbar, Str Triajului, FN

CUPRINS

- A. PIESE SCRISE
- VOLUM I

- Foaie de garda (continut, proiectant, titlul lucrarii, semnaturi, data)
- Borderou general PUZ (piese scrise, piese desenate)
- Cuprinsul memoriului de prezentare :

1.Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUZ initial / PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala(reglementari,bilant territorial,indici urbanistici)
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Masuri prevazute prin avizele de amplasament obtinute:
- 3.8 Protectia mediului
- 3.9 Obiectivele de utilitate publica

4.Masuri de organizare de santier

5.Concluzii, masuri in continuare

-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

- A. PIESE SCRISE
- VOLUM I

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

-Denumirea lucrarii :

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE P+1E+M, LOCUINTE COLECTIVE P+E+M, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

-Amplasament :

Jud. Sibiu, Com. Selimbar, Sat Selimbar, Str Triajului, FN

-Initiatori :

PRISTAV NICOLAE ADRIAN SI COPRIETARI

-Proiectantul general :

SC. LEX ON HOUSE SRL-D

-Data elaborarii : **2016**

1.2 Obiectul PUZ

-Solicitari ale temei-program: la solicitarea initiatorilor se propune constituirea unui trup intravilan cu destinatia Construire locuinte individuale in regim izolat, cuplat si locuinte colective imprejmuire, si bransamente utilitati, cu toate dotarile si utilitatile necesare, cu un numar total de MAXIM 33 LOCUINTE individuale sau cuplate si MAXIM 48 LOCUINTE COLECTIVE.

-Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata - Terenul ce face obiectul PUZ este situat in partea de nord a localitatii Selimbar, in extravilanul acesteia conturandu-se ca o zona de dezvoltare a constructiilor de locuinte rezidentiale individuale, cuplate, insiruite si colective.

1.3 Surse documentare :

- in temeiul reglementarilor de urbanism, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Selimbar nr. 11,12/2000.

- Certificat de urbanism Nr. 570 din 27.09.2016.
- proiecte PUZ elaborate anterior in zonele invecinate,
- date statistice.

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei :

- In prezent zona studiată este situată în extravilanul localității Selimbar, parcela din dreapta și stânga zonei studiate în PUZ sunt terenuri libere de construcții.
- accesul principal la zona studiată se realizează din strada Triajului.
- accesul la zona de locuințe, dotări aferente, accese, parcuri se va face prin strazile nou propuse spre dezmembrare.

2.2 Incadrare în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității: **zona studiată se află în extravilanul loc. Selimbar, conform PUG.**

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

- **accesul în zona studiată se realizează din strada Triajului existentă - cu acces direct din strada Triajului.**

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:
 - ~ relieful – **terenul este orizontal**
 - ~ rețeaua hidrografică – **nu este cazul**
 - ~ climă : **specifică zonei de câmpie**
 - ~ riscuri naturale: **nu sunt riscuri naturale.**

2.4 Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației pietonale, rutiere, feroviare, navale aeriene: **circulația carosabilă și pietonală se desfășoară în condiții agreabile momentan pe strada din imediată vecinătate, având ca dezvoltare ulterioară amenajarea strazilor secundare, și a pietonalului, precum și a strazilor și pietonalului nou propuse prin PUZ.**

- Caracteristici ale circulației

~ Capacități de transport – **nu există în zona studiată rețea de transport public de persoane;**

~ Greutăți în fluenta circulației – **se constată o creștere medie a numărului de autovehicule care tranzitează strada Triajului, neinfluențând fluenta circulației în zona studiată;**

~ Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi – **pentru zona studiată se propun două strazi noi în interiorul parcelelor care au generat PUZ, ce se vor dezmembra ulterior și va primi destinația de drum.**

2.5 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

~ Locuirea – **ansamblul va cuprinde un total de 33 imobile de locuințe, INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT, P+1E+M cu un număr maxim de 134 unități locative;**

Total maxim = 134 unitati locative

- ~cai de comunicatie: strazile nou create prin PUZ – pe strazile care urmeaza sa fie dezmembrate din terenurile initiale, amenajate si predate in domeniu public;
- ~spatii plantate – se vor prevedea minim 15.00% spatii verzi,
- ~echipare edilitara- fiecare imobil va fii racordat la retelele de utilitati publice existente pe strada Triajului
- ~parcari- se propun un numar de 2 locuri de parcare / unitate locativa in incinta fiecarei parcele pentru locuintele individuale si 1.1 locuri de parcare / unitate locativa in incinta fiecarei parcele pentru locuintele colective - conform HCL Nr. 67 din 09.09.2016, privind modificarea si completarea HCL Nr. 147/2007 privind implementarea unor masuri urbanistice obligatorii cu privire la dezvoltarea Comunei Selimbar.
- ~Relationari intre functiuni: pentru asigurarea unui grad ridicat al confortului locuirii, locatarii viitorului ansamblu vor beneficia de toate utilitatile necesare

- Regim maxim de inaltime propus:

P+1E+M - LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

- 33 imobile - maxim 62 unitati locative

P.O.T. PROPUS = 35%

C.U.T. PROPUS = 1.2

INALTIME MAXIMA LA CORNISA = 8.50m -fata de CTA

INALTIME MAXIMA LA COAMA = 11.00m -fata de CTA

LOCUINTE COLECTIVE P+E+M

- 8 imobile - maxim 48 unitati locative

INALTIME MAXIMA LA CORNISA = 8.50m -fata de CTA

INALTIME MAXIMA LA COAMA = 11.00m -fata de CTA

P.O.T. PROPUS = 35%

C.U.T. PROPUS = 1.2

TOTAL NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE:

- nr. locuri de parcare/unitate locativa = 2 locuri de parcare/ unitate locativa
- conform Legii 350/2001 republicata si modificata, conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizata si republicata.
- Aspecte calitative ale fondului construit: vor fi respectate normele de igiena, insorire si ventilatie naturala optime specificului functiunii de locuire.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate: se propun locuinte cuplate sau unifamiliale.
- Asigurarea cu spatii verzi – se vor asigura minim 15% spatii verzi amenajate si plantate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate – nu sunt riscuri naturale in zona.
- Principalele disfunctionalitati din prezent ale zonei: lipsa spatiilor publice de petrecere a timpului liber cu dotarile aferente, lipsa locurilor de joaca pentru copii si a parcurilor.

2.6 Echiparea edilitara

-Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii:

~**exista retele de distributie a apei potabile pe strada Triajului - retele la care se va racorda intregul ansamblu propus.**

~**exista retele de canalizare pe strada existenta strada Triajului - retele la care se va racorda intregul ansamblu propus.**

~**exista retele de transport a energiei electrice strada Triajului - retele la care se va racorda intregul ansamblu propus,**

~**exista retele de telecomunicatii pe strada Triajului - retele la care se va racorda intregul ansamblu propus,**

~**exista retele de gaze naturale pe strada Triajului - retele la care se va racorda intregul ansamblu propus,**

-Principalele disfunctionalitati: **din cauza evolutiei pe segmente mici (bransamente individuale/ imobil) a ritmului de construire/ echipare edilitara, nu se pot finaliza caile de acces carosabil si pietonal, decat dupa realizarea echiparii edilitare.**

2.7 Probleme de mediu

-Relatia cadru natural – cadru construit: **organizarea ansamblului propus va tine seama de specificul zonei – mediului natural si artificial – si de particularitatile acesteia.**

-Evidentierea riscurilor naturale si antropice – **nu sunt riscuri naturale si antropice.**

-Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie – **nu sunt valori de patrimoniu in zona,**

2.8 Optiuni ale populatiei

-**Optiuni ale populatiei si puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:**

~optiunile **populatiei** se manifesta in cerinta de locuinte si calitatea locuirii ridicata, in cerinta de a avea asigurate strazi carosabile amenjate, pietonale.

~optiunea **administratiei publice locale** se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private, semiprivat, publice cu un grad ridicat al confortului locuirii si petrecere a timpului liber.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Concluzii ale studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitant cu PUZ (enuntarea unor reglementari urbanistice) – **pentru zona studiata, avand in vedere vecinatatile construite si neconstruite precum si cerintele populatiei, este oportuna continuarea dezvoltarii unui ansamblu rezidential de locuinte.**

3.2 Prevederi ale PUZ

- Prevederile PUZ asupra dezvoltarii urbanistice a zonei :

~cai de comunicatie: **strada Triajului, str. Corneliu Baba, strazile nou create.**

~relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele invecinate – **pastrarea regimului tehnic din vecinatatea apropiata precum si regimul tehnic conform reglementarilor de urbanism, faza PUG; conform Legii 350/2001 republicata si modificata, conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizata si republicata.**

~mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor - **in functie de interesul initiatorilor, se vor contura sau nu mutatii in folosinta terenurilor,**

~lucrari majore prevazute in zona: **lucrari de modernizare a strazilor existente si a retelelor edilitare, lucrari de creare doua strazi noi, lucrari de supralargire strada Corneliu Baba.**

3.3 Valorificarea cadrului natural

-Posibilitati de valorificare a cadrului natural

~relatia cu formele de relief – **mediul construit va asimila influentele specifice reliefului existent in vecinatatea apropiata si indepartata,**

~prezenta spatiilor plantate - **se vor amenaja spatii verzi si plantate minim 15%**

3.4 Modernizarea circulatiei

-Organizarea circulatiei carosabile, transportului in comun :

~modernizare si completare a arterelor de circulatie – **se vor completa arterele de circulatie existente si se vor supralargii, se vor crea doua strazi noi in interiorul parcelelor ce au generat PUZ.**

~asigurarea locurilor de parcare+garare: **vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul proprietatii pentru fiecare unitate locativa - 2 locuri de parcare/ unitate locativa**

- conform Plansa de Mobilare U03

- Conform Certificat de Urbanism 570 din 27.09.2016.

~amplasare spatii pentru transport in comun - **nu s-au prevazut,**

~amenajare intersectii, sensuri unice, semaforizari - **nu s-au prevazut,**

NU SE PROPUN SI NU SE ACCEPTA STRAZI INFUNDATE

-Organizarea circulatiei pietonale

~Trasee pietonale - **se vor realiza trasee pietonale adiacente carosabilului,**

3.5 Zonificarea functionala (reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici)

-Principalele functiuni ale zonei (prezentate ca unitati si subunitati teritoriale):

~**se propun doua unitati teritoriale de referinta**

-Destinatia tuturor terenurilor:

- **curti constructii,**

- **drum acces domeniu privat - drumurile private rezultate in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public numai dupa ce au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate, atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public stradal.**

- **drum acces domeniu public**

- **terenuri aferente retelelor tehnico-edilitare.**

-Categorica de interventie urbanistica pentru fiecare functiune (valorificare potential existent si eliminare disfunctionalitati) ;

-**Bilant teritorial de zona – comparativ existent / propus – proportia intre functiuni, mutatiile ce intervin in ocuparea terenului: pentru zona studiata se propune acelasi bilant teritorial echivalent cu zona construita existenta din vecinatati.**

-Indicii urbanistici propusi pe functiuni:

P+1E+M - LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

- 33 imobile - maxim 62 unitati locative

P.O.T. PROPUS = 35%

C.U.T. PROPUS = 1.2

LOCUINTE COLECTIVE P+E+M
- 8 imobile - maxim 48unitati locative

P.O.T. PROPUS = 35%

C.U.T. PROPUS = 1.2

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentare cu apa si canalizare
 - ~ lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa
- **se vor face extinderi de retele pe strazile nou create**
 - ~dezvoltarea retelelor de distributie din zona - **se vor face extinderi la retelele de distributie din zona,**
 - ~modificari pariale ale traseelor retelelor existente – **in functie de solutia tehnica si de etapizarea investitiilor.**
- Canalizare, imbunatatiri si extinderi ale retelei existente- **se vor face extinderi la retele pe strazile nou create.**
 - Alimentare cu energie electrica :
 - ~asigurarea necesarului de consum electric - propuneri pentru instalatii noi, posturi de transformare - **in functie de solutia tehnica si de etapizarea investitiilor.**
 - ~Modernizare iluminat public –**se propune o dezvoltare a iluminatului public pe strazile nou create**
- Telecomunicatii – **se vor face extinderi ale liniilor de telecomunicatii**
- Alimentarea cu gaze naturale : **se vor face extinderi la retelele de distributie pe strazile nou create**

3.8 Protectia mediului

- Diminuare, eliminare surse de poluare – **nu este cazul,**
- Epurare preepurare ape uzate - **nu este cazul,**
- Depozitare controlata a deseurilor – **da - individuala pentru fiecare unitate locativa in parte prin platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere,**
 - Organizarea sistemelor de spatii verzi – **da,**
 - Refacere peisagistica si reabilitare urbana – **nu este cazul,**
 - Valorificare potential turistic - **nu este cazul**

3.9 Obiectivele de utilitate publica

- Lista obiectivelor de utilitate publica: **drumurile de acces si circulatie, retelele edilitare,**
- Tipul de proprietate asupra terenului:
 - ~proprietate publica de interes local/judetean/national: **zona aferenta retelelor de utilitati**
 - ~proprietate privata de interes local: **cale de acces din zona studiata,**
 - ~proprietate private a persoanelor fizice sau juridice: **loturile aferente constructiilor,**

4. Masuri de organizare de santier:

Organizarea de șantier se va face în incinta proprie, cu spații rezervate pentru depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor.

Înainte de execuția lucrărilor exterioare, cât și a altor lucrări ce pot provoca accidente, în zona pietonală din jurul șantiierelor se vor monta plase de protecție.

Șantierele vor fi echipate cu panou de informare montat în loc vizibil.

Măsuri punctuale ce se vor lua pe perioada execuției lucrărilor:

-execuția lucrărilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuția acestui tip de lucrări. Șantierele vor fi împrejmuite cu gard iar accesele vor fi prevăzute cu porți;

Asigurarea circulațiilor rutiere către șantier din strada Triajului;

-pe tot parcursul lucrărilor se va urmări comportarea terenului înconjurător și a construcțiilor învecinate existente, luându-se toate măsurile necesare pentru a nu li se afecta stabilitatea și rezistența;

-executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute lucrările și va respecta condițiile impuse de aceste unități deținătoare de rețele;

-dacă vor fi depistate instalații subterane în apropierea locului unde se vor executa săpături, executantul va opri lucrul, va stabili precis natura instalațiilor subterane și felul cum sunt amplasate, după care conducătorul procesului de muncă va lua măsuri pentru evitarea avarierii acestor instalații și pentru eliminarea pericolelor de accidente. De asemenea se va asigura de prezența pe șantier a reprezentanților societăților a căror rețele au fost depistate;

-în cadrul lucrărilor de organizare de șantier se vor realiza obligatoriu grupuri sanitare pentru muncitori și personal tehnic. Reziduurile de la grupurile sanitare se vor colecta prin vidanjare de către o firmă specializată;

-pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca produsele petroliere și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;

-prepararea semifabricatelor se va face în instalații specializate, autorizate în acest scop, transportul lor pe șantier făcându-se numai pe măsura punerii lor în operă, cu respectarea legislației în vigoare;

-materialele rezultate din săpături etc. se vor transporta și depozita în locuri special amenajate, după obținerea tuturor avizelor și acordurilor organelor locale abilitate;

-se interzice circulația autovehiculelor de șantier pe spațiile verzi și alte terenuri, cu excepția celor destinate pentru organizarea de șantier;

-după terminarea lucrărilor, terenul se va elibera de toate resturile de materiale neutilizate. Suprafața de teren afectată de organizarea de șantier va fi reamenajată conform planului de situație autorizat;

-pe toată perioada lucrărilor se va asigura accesul autovehiculelor de pompieri în incinta șantierului.

-pe toată durata șantierului vor fi prevăzute toalete ecologice pentru muncitori

-se interzice folosirea rezervoarelor de combustibil

-pe toată durata șantierului, toate containerele, utilajele și materialele de lucru vor fi depozitate pe platforma din piatră, exclus pe platforme din beton.

5. Concluzii, măsuri în continuare:

-categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare – **realizarea fizică a căilor de acces nou propuse și a racordării la utilitățile publice,**

-Priorități de intervenție – **nu sunt,**

-Proiecte de investiții necesare realizării obiectivelor:

~realizarea căilor de acces la nivelul necesar sustinerii începerii lucrărilor,

~realizarea extinderii minime a rețelelor de utilități publice pe zona studiată pentru a suporta construirea obiectivelor propuse.

Intocmit :

Man. Proiect. SC LEX ON HOUSE SRL-D

Sef Proiect:

Arh. Russu Liana

Intocmit:

Arh. Minea Alexandra

