

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire: STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI LOTIZARE TEREN - în vederea construirii de locuințe unifamiliale

Amplasament: Comuna Barcanesti, sat Tatarani, Nr.cad.28617- Str. Murelor, Nr.22, T10-Cc522,A523, T10/1-A523/1-S=5689

Beneficiari: VOICA ZAMFIRICA, PATRASCU MARIA, CHINGARU ALEX-ANDRINA, DIMA ADRIANA

Proiectant general: S.C. MORARES MONDAY DESIGN S.R.L.

Nr. Proiect: U5/2023

Data elaborării: sept. 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Suprafata care a generat PUZ-ul este in intravilanul comunei Barcanesti – T10, parcela Cc522,A523, A523/1 - apartinand lui VOICA ZAMFIRICA, PATRASCU MARIA, CHINGARU ALEXANDRINA, DIMA ADRIANA, cf, Certificat de mostenitor Suprafata totala a ansamblului este de 5689 mp, din masuratori. Nr.cad.28617- Str. Murelor, Nr.22, T10-Cc522,A523, T10/1-A523/1-S=5689, mp proprietate particulara; Nr.cad.26790-Str.Murelor- S=599mp, domeniu public al UAT Barcanesti; Suprafata totala de studiu=6288mp

Prezenta documentatie serveste la detalierea prevederilor PUG Barcanesti, prin stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe terenul studiat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și documentațiile de urbanism elaborate anterior P.U.Z. sunt:

- P.U.G. Barcanesti

Documentatia se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Ordinului Ministerului Sănătății **OMS 994/2018**;

- Codului civil;

- **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

- **Legii nr. 50/1991** cu toate modificarile ulterioare;
- **H.G. 525/1996** privind Regulamentul General de Urbanism;
Reglementarii tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ **G.M. 010-2000** aprobat cu ORD. nr. **176/N/16.08.2000**.

CAPITOLUL 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în vestul satului Tatarani, în intravilan, în UTR 2, conform PUG, zona de locuințe L1

CAPITOLUL 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul pe teren se face pe 1 latura, anume:

- La Vest – str. Murelor

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona studiată se învecinează cu:

- La Nord – Nr.cad.21899– proprietate privata,
- La Est – drum,
- La Sud – Marinica Constantin– proprietate privata,
- La Vest – str. Murelor.

3.3.SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul PUZ conține 2 locuințe, C1 și C2. Terenurile din vecinătatea imediată sunt construite cu locuințe individuale având regim de înălțime între P și P+2 niveluri.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile se află în proprietatea privată a lui VOICA ZAMFIRICA, PATRASCU MARIA, CHINGARU ALEXANDRINA, DIMA ADRIANA, conform act de moștenire

3.5. REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE

Conform PUG Barcanesti, zona studiată este reglementată ca și curți construcții și teren agricol.

CAPITOLUL 4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarii solicită parcelarea terenului (s=6250mp) care face obiectul prezentei documentații, în vederea împărțirii între ei a terenului și a celor 2 locuințe moștenite de la părinți, astfel încât fiecare dintre cei 4 să-și revină o suprafață de

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

teren pe care sa poata construi locuințe individuale pentru ei si familiile lor.
Coeficienții urbanistici propuși de prezenta documentație se vor înscrie în limitele PUG și RLU Comuna Barcanesti pentru ansambluri de locuințe individuale.

4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de locuire individuală.
Sunt permise funcțiuni complementare, anexe și utilități aferente acestora.

Conform cerințelor funcționale și comenzii beneficiarului, viitorul ansamblu de locuințe individuale va cuprinde următoarele dotări/construcții:

zona locuințe individuale cu aleile pietonale aferente construcțiilor și parcarile din interiorul loturilor

construcții S+P+2.

suprafețe carosabile și pietonale ce vor realiza accesul la parcele
Se vor păstra aliniamentul și regimul de aliniere din PUG.G

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza din drumul aflat pe latura de vest a zonei studiate.

4.4. COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI

Procentul de ocupare al terenului – 35 %

Coeficientul de utilizare al terenului – 1.05

Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălarea circulațiilor carosabile.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua locală.
Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Canalizarea apelor uzate

În momentul realizării rețelei de canalizare la nivelul zonei, se va face racordarea la aceasta.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Alimentare cu energie termica si gaze naturale

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuintelor si dotarilor din zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distributie de gaze naturale existenta in comuna Barcanesti.

Se recomanda ca locuintele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Barcanesti.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A. 20 kV, in masura in care rețeaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur. Printre acestea enumeram:

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conform precizarilor chestionarului energetic.

Iluminatul public

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicatii

Rețeaua locala se va extinde si la viitorul ansamblu de locuinte individuale, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei ansamblului de locuinte individuale;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestora.

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

Poluarea aerului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte.

Pe parcursul executiei constructiilor se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor in cadrul ansamblului de locuinte si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora la viitorul ansamblu de locuinte provin din:
– transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Poluarea solului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale:

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

Deseurile**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente**

Fiecare beneficiar va construi independent de ceilalti, astfel incat nu vor fi cantitati mari de deseuri.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Vidra

Faza de exploatare

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al comunei in baza unui contract de prestari servicii.

Afectarea biodiversitatii**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a locuintelor asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare**Arii protejate**

In zona afectata nu se gasesc arii naturale protejate.

Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde doua tipuri de plantatii:

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).

4.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru zona propusa a avea functiunea de locuire individuala, in suprafata de 5689 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate privata a persoanelor fizice (loturile pe care vor fi amplasate locuintetele individuale);
- teren aflat in proprietate privata (suprafata destinata drumului de acces la fiecare lot).

J29/1647/2016

ADRESA: PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 3, JUD. PRAHOVA

C.U.I. 36527975

TEL. 0733041196

CAPITOLUL 5: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Realizarea lotizării se face în vederea împărțirii între cei 4 proprietari(frați) a terenului primit moștenire de la părinți, în vederea construirii de locuințe pentru aceștia și copiii lor.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarilor.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):

autorizarea executării în zona a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;

Elaborat,
Arh. Mihai Morarescu
Arh. Dan Enache

