VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri în intravilan pentru construire hale cu funcțiuni mixte: comerț, servicii depozitare, racorduri utilități**

Beneficiar: **S.C. OLI-CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ARHIGRAPH S.R.L. IAŞI**

Data elaborării: **Septembrie 2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin intermediul PUZ-ului se dorește valorificarea terenului prin introducerea acestuia in intravilan și reglementarea acestuia prin unitatea teritorială de referință **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**. Propunerea urmărește reglementarea zonei în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte, cu regim maxim de înălțime P+1E și a unor zone verzi plantate, parcaje, acces auto și circulații pietonale. Amplasamentul oferă o poziția bună a terenului într-o zonă cu accesibilitate ușoară. Crearea acestei zone se va raporta nu doar la elementele existente în teritoriu, ci și la destinația zonei stabilită în contextul social, urbanistic și arhitectural de perspectivă.

Amplasamentul studiat nu este reglementat de nicio documentație de urbanism. Se dorește reglementarea acestuia prin introducerea terenului în **UTR 1 - Zonă funcțiuni mixte**.

Prin planul urbanistic zonal se urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată și optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și a posibilităților de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Iași și Planul Urbanistic General al Comunei Tătărași.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Acord geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ <u>Date privind evoluția zonei:</u>

Comuna Tătărași se află la marginea nordvestică a județului Iași, la limita cu județul Suceava, având în componență satele Iorcani, Pietrosu, Uda, Vâlcica și Tătărași – reședință administrativă. Din cele 157 de sate din zona Pașcani înființate în secolele XIV – XX, cel mai vechi este Tătărași, atestat documentar la 2 iulie 1398. În anul 1864 Tătărași era o comună din plasa

Moldova, iar în 1871 includea și satul Iorcani. În anul 1875 comuna este desființată, iar în 1887 este comună în plasa Moldova - Șomuz.

Primele documente de atestare a localităților componente ale comunei Tătărași datează începând cu secolul al XIV-lea:

- Tătărași – atestare documentară la 2 iulie 1398
- Iorcani – atestare documentară în 1443
- Pietrosu – atestare documentară în 1827
- Uda – fostă comună din județul Iași atestată documentar în 1864
- Vâlcica – atestare documentară după împroprietărirea din 1921.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Siretul de Sus a județului Suceava și era formată din satele Tătărași și Uda, având 2.308 locuitori. În comună existau o școală mixtă și două biserici, iar moșia comunei era deținută de stat, după ce fusese secularizată de la mănăstirea Probota. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Lespezi a Județului Baia, având 3.400 de locuitori în satele Tătărași, Iorcan și Uda. În 1950, comuna a fost arondată raionului Pașcani din regiunea Iași, iar în 1968, ea a trecut la județul Iași, având alcătuirea actuală.

Teritoriul comunei se află în extremitatea nord – vestică a județului Iași, la granița cu județul Suceava, comuna fiind situată la 90 km de Iași (Tătărași – Pașcani – Tg. Frumos – Iași), 70 km de Suceava și 17 km de Pașcani, între râurile Siret și Moldova. Comuna Tătărași se învecinează astfel:

- La nord cu comuna Dolhasca, satul Probota – județul Suceava
- La vest cu comuna Forăști – județul Suceava
- La sud-vest cu comuna Drăgușeni, satul Broșteni – județul Suceava
- La est cu comuna Lespezi, satul Heci – județul Iași
- La sud-est cu comuna Valea Seacă, satul Conțești – județul Iași
- La sud cu comuna Cristești, satul Homița – județul Iași

Comuna Tătărași este așezată la intersecția coordonatelor geografice de 47°10′41″ latitudine nordică 26°34′06″ longitudine estică. Principalele căi de acces în comună sunt:

- DJ 208 F Lespezi – Drăgușeni – Suceava
- DC 132 Tătărași – Conțești – Valea Seaca
- DC 133 Tătărași – Cristești

Orașe importante apropiate:

➢ Pașcani – 17 km

➢ Târgu Frumos – 43 km

➢ Hârlău – 59 km

➢ Podu Iloaiei – 63 km

➢ Municipiul Iași – 90 km.

Zona studiata este o zonă în curs de dezvoltare, in ultima perioadă luând amploare tendințele de modernizare pentru aducerea la standarde actuale a facilităților din cadrul său. Alături de construirea de noi clădiri cu functiuni mixte se remarcă o tendință de diversificare a funcțiunilor existente, pentru o asigurare a tuturor cerințelor şi nevoilor locuitorilor.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate atât în proprietate privată, cât și publică, constituie un areal în curs de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în extravilanul Comunei Tătărușl.

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

Zona studiată se află amplasată în sudul Comunei Tătărușl, fiind delimitată pe două laturi de proprietăți private, iar pe latura nordică de DJ208F, proprietate publică, si pe latura sudică de Râul Satului.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de prezența rețelelor de alimentare cu apă și energie electrică.

Instituțiile de interes general (primarie, politie) se află în zona centrală a Comunei Tătărușl, la o distanță de aproximativ 1.15 km de terenul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Tătărușl este situată în extremitatea nord-vestică a județului Iaşi la granița cu județul Suceava, la 90 km de Iaşi, 70 km de Suceava şi 17 km de Paşcani, aproximativ la jumătatea distanței dintre râurile Siret şi Moldova aproape de Mănăstirea Probota ctitoria lui Petru Rareş.

Conform datelor furnizate de Primăria Tătărușl, comuna deține o suprafață administrativă de 6618 ha, din care 1247,40 ha intravilan și 5370 ha extravilan. Din punctul de vedere al categoriei de folosință, peste jumătate reprezintă teren arabil.

Relief

Comuna Tătărușl are un relief diferențiat în subunități, condiționate de faciesul petrografic, de generațiile de văi. Relieful apare fragmentat sub forma unor interfluvii deluroase structurale și sculpturale cu înălțimi de 325 – 360 m (Dealul Leordis), 460 m (Coasta Colacului), 476 m (Huci – Pantea). Dealurile sunt despărțite de o rețea hidrografică de pâraie, tributare pârâului

Conțeasca, pârâu care se varsă în Siret la nord de Pașcani. Aceste interfluvii sunt bune pentru agricultură și așezări omenești ca dovadă că părți însemnate ale satelor sunt situate pe acestea. Dealurile au pante variate, versanții cei mai înclinați fiind afectați de eroziune, mai ales dacă nu sunt împăduriți.

Hidrografie

Rețeaua hidrologică este formată din pârâul Conțeasca și afluenții săi: pârâul Satului, pârâul Vâlcica, pârâul Poştei, pârâul Călugărul. Regimul lor hidrologic se caracterizează prin variații ale nivelelor în adâncime şi lateral. Apele de suprafață fac parte din bazinul hidrografic al râului Siret, vărsându-se în acesta prin pârâul colector Conțeasca la jumătatea distanței dintre Hârtoape și Gura Bădiliței la nord de Pașcani. Pârâul Satului izvorăște din nordul localității Tătărași și curge spre sud, vărsându-se după 3 km în pârâul Conțeasca în partea sud – estică a satului Uda. Pârâul Poștei străbate dealul Pietrosu și se varsă în pârâul Conțeasca. Pârâul Vâlcica străbate satul cu același nume și are, în general, un debit mic. Pârâul Călugărul are o lungime de 6 km, direcția de curgere este de la nord – vest la sud – est și primește ca afluenți pâraiele Cocostârcilor, Babei și Fundoi. Satul Iorcani este străbătut de pâraiele Ulciorul, Rele și Secrierul. Apele subterane sunt cantonate în depozitele permeabile ale sarmațianului inferior sau cuaternarului, fiind întâlnite la adâncimi ce variază între 4 – 15 m, local chiar 20 m.

Clima

Clima are un caracter temperat – continental cu nuanță moderată, influențat puternic de pădurile existente. Fragmentarea reliefului, diferențele de altitudine, orientarea văilor, înclinarea versanților și poziția lor față de direcția razelor de soare determină o încălzire diferită a suprafeței comunei Tătărași. Pădurile existente determină o umiditate sporită.

Temperatura medie anuală a fost înregistrată între 8 – 9 0C, temperatura medie a iernii de – 4 0C, temperatura medie a primăverii 90C, a verii 18 - 200C, și a toamnei 70C. Temperaturile minime absolute au fost înregistrate în lunile ianuarie – februarie de – 300C , iar temperatura maximă absolută în luna iulie 380 C. Direcția vânturilor este influențată de orientarea formelor de relief, cele mai frecvente bătând din nord și nord – est. Ploile își fac apariția din direcția nord și nord – vest.

Concluzii extrase din studiul geotehnic

Din punct de vedere geologic, zona se afla pe unitatea structurala majora, Platforma Moldovenească.

Din punct de vedere climatic, teritoriul apartine zonei de climat

temperat continental cu puternice influente ale maximului baric al Azorelor in timpul verii si a celui euro-astiatic in perioada friguroasa. Amplasamentul are stabilitatea locala asigurata in conditiile existente date.

2.4. CIRCULAȚIA

Arterele de circulație existente în zonă sunt dimensionate corespunzator, având îmbrăcăminte corespunzatoare – drum asfaltat – DJ208F.
Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Cale de acces asigurata peste un podeț inclus in zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Aşa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în extravilanul Comunei Tătărași. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafață de **5880.00 mp**, nu există constructii.

- Relaționări între funcțiuni:

Terenurile din apropierea amplasamentului sunt construite, cea mai apropiată construcție cu funcțiunea de locuire se afla la 2.00 m spre N-E.

Amplasamentul are urmatorii vecini:

- **la N** – Cale de acces DJ 208F.
- **la E** – Teren proprietate privata aflata in proprietatea beneficiarului.
- **la S** – Zona de protectie Raul Satului
- **la V** – Teren proprietate privata – proprietar Murariu Constantin; teren proprietate privata identificat prin nr. cad. 61103

Accesul auto si pietonal la terenul studiat se va asigura din calea de acces modernizata DJ 208F, respectiv prin circulatia interna propusa pe terenul studiat, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Fondul construit existent în zonă, cu funcțiunea de locuire, aflat la distanța minimă de 15.00 m, este constituit din:
- locuințe individuale P, P+1E, P+M, aflate în stare mediocra- medie;

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectata.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona beneficiază de rețelele de energie electrică şi alimentare cu apă, acestea fiind propuse spre extindere.

Asigurarea cu spații verzi:

Asigurarea cu spații verzi se realizează prin plantarea spațiilor libere rămase neconstruite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Principalele disfuncționalități:

- In zona exista terenuri neconstruite

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- ALIMENTAREA CU APĂ

Clădirile propuse se vor alimenta cu apă din rețeaua publică de apă, aflată în administrarea APAVITAL, prin extinderea rețelei aflată pe calea de acces DJ208F.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul drumurilor de acces DJ208F se află o rețea de joasă tensiune, montată suprateran. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune extinderea retelei aflate pe calea de acces si trecerea acesteia printr-un post trafo propus.

- GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaz natural.

- CANALIZARE

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua internă de canalizare propusa, prin conectarea la un bazin vidanjabil.

Principalele disfuncționalități:

- Nu sunt

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul

construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de accea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul neconstruit (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se doreşte amplasarea funcțiunilor propuse, beneficiază de o poziție favorabila.

- Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- Apa

Agresivitatea sulfatică şi magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente şi în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deşeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer şi sol) datorită efectului lor conjugat ecologic şi economic.

- Nivel fonic

Ca şi aerul, singurul poluator fonic ușor identificabil este traficul auto scazut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

- Concluzii

Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfăşura.

In ceea ce priveste factorii antropici ai climei – nu se realizeaza defrisari, irigatii sau desecari, poluarea fiind evitată prin plantări de aliniament și prin plantări ample in zonele de parc. Nu sunt identificati factori ecologici, capabili de a influenta viata organismelor din zona, amplasamentul fiind localizat la distante considerabile fata de zone de biodiversitate. Factorii abiotici nu prezinta efecte deosebite, aerul, apa, lumina, caldura, umiditatea si vantul incadrandu-se in limite normale. Totodata, factorii geomorfologici sunt prielnici dezvoltarii obiectivului propus, altitudinea reliefului, inclinarea si expunerea favorizand amplasarea propunerii urbanistice, precum factorii

edafici, reprezentati de solul cu proprietatile sale fizice chimice si biologice. In ceea ce priveste factorii biotici, localizarea amplasamentului la o distanta considerabila fata de posibilele biotopuri prezente in zona fac improbabilă afectarea negativă de către solutia urbanistică propusă, biodiversitatea prezenta fiind nealterată.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Căile de acces sunt lipsite de perdelele vegetale de aliniament/ protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrației publice locale cât şi populația impun dezvoltarea zonei studiate cu funcții de locuire şi servicii, considerate ca facând parte din zona economică de dezvoltare a Comunei Tătărași, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât şi primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă de țesut construit cu acces ușor la facilitățile principale ale comunei. De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelei de energie electrică și de alimentare cu apă. De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior eleborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu acordul geotehnic întocmit. Se vor găsi soluții pentru branşarea la rețelele existente în zona și se vor găsi soluții pentru a suplini rețelele inexistente, in baza planurilor de extindere prevazute in PUG-ul comunei Tătăruși.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentate față de rețelele edilitare.

Disfuncționalități constatate pe situl studiat:

- Terenuri neconstruite, spatii goale neamenajate

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform documentațiilor de urbanism, PUG aprobat in **2017**, terenul este in extravilanul Comunei Tătăruși.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: perspective spre dealurile învecinate, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto si pietonal la parcela studiată se vor asigura prin calea de acces – DJ208F. Accesul in zona parcajelor se realizează prin intermediul unei căi de acces cu o lățime de 7.0m.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii.

De asemenea, sunt prevăzute locuri de parcare în la sol. Nu se va permite amplasarea de locuri de parcare suprateranе aflate la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c. In zonele in care distanta**

dintre cladire si locurile de parcare este mai mica decat 5 m vor fi amenajate spatii ce nu au destinatia de camere de locuit: bucatarii, bai, balcoane, etc.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

Suprafața totala a terenului studiat este de 5880 mp în acte și 5880 mp măsurat, suprafata reglementata ce face obiectul PUZ-ului fiind de 5880 mp, deținut in baza CVC nr. 2518/17.09.2020. Terenul face parte din extravilanul Comunei Tătăruși și are folosința actuală de teren neconstruit, categoria de folosinta actuală fiind arabil.

Conform documentațiilor de urbanism, terenul este in extravilan și neincadrat in nicio unitate teritoriala de referinta.

Posibilitatea de dezvoltare a acestei zone este incontestabilă. Se propune crearea unui țesut urban controlat și specific densificat local, împreună cu extinderea pe verticală a clădirilor printr-un procedeu controlat de dezvoltare spațială repartizat cu respectarea indicatorilor urbanistici POT (34%) și CUT (0,70), obținându-se astfel un efect pozitiv de evoluție complexă în acord cu potențialul economic, social, cultural şi teritorial.

Terenul va fi încadrat în **UTR 1-Zonă funcțiuni mixte**

- Regimul maxim de înălțime va fi **P+1E**, corespunzător unei înălțimi maxime de **12,00 m**, masurată de la cota cea mai ridicată a terenului natural în zona construită.

- **Procentul maxim de ocupare** a terenului **P.O.T.** va fi de **34%**.

- **Coeficientul maxim de utilizare** a terenului **C.U.T.** va fi de **0,70.**

Regim de aliniere principal față de axul drumului cale de acces DJ 208F

- regimul de aliniere este variabil din cauza zonei de protectie LEA: la 21,00-25.50 m față de axul drumului cale de acces DJ 208F

Regim de aliniere principal față de axul LEA prezent pe teren

- regimul de aliniere este retras la 12,00 m față de axul LEA 20 Kv prezent pe teren

Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la 5 m față de limita de proprietate.

Regimul de aliniere lateral al clădirilor:

- Regim de aliniere lateral dreapta

- poziționat la 3 m fată de limita de proprietate a lotului.

- Regim de aliniere lateral stânga:

- poziționat la 2 m fată de limita de proprietate a lotului, considerand ca vecinul imediat este beneficiarul acestui PUZ.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura şi estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit şi se va adapta topografiei terenului. Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planşa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire şi înalțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1,** asigurând însorirea

acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuințele învecinate.

Retragerile de la aliniamente sunt admise în limita ariei construibile delimitată de regimul de aliniere prevazut în planşa U2.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităților se realizează de la rețelele edilitare stradale, clădirea propusă urmând să se alimenteze la aceaste rețele pe măsura solicitărilor.

Prin terenul studiat trece o zona de protectie si siguranta LEA 20 KV – 12 m din ax, acoperind o suprafata de 615.00 mp din teren.

- ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condițiilor igienico-sanitare pentru locuințe, se va determina conform STAS 1478/90 şi STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico - sanitare pentru proprietari şi igienizarea spațiilor se va face prin extinderea şi branşarea la rețeaua publică, aflată în administația APAVITAL;

La limita proprietații propuse, se va amplasa un cămin de apometru pentru contorizarea consumului de apă.

Cerința de apă se determină în funcție de necesarul de apă, de pierderi şi de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare.

- CANALIZARE

Rețeaua de canalizare a apelor uzate nu este identificata in zona, urmând ca investitorii să se racordeze la o retea de canalizare interna cu bazin vidanjabil. Canalizarea se va efectua in sistem separativ: ape uzate si ape pluviale.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

Colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va realiza prin intermediul rețelelor de canalizare de incinta propuse.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua aflată de-a lungul căii de acces DJ 208F.

Se va lua în calcul şi necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate S.C. „DELGAZ GRID" S.A. Pascani.

Se propune un post trafo prin care se racorda imobilele propuse la reteaua electrica existenta in zona.

- ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza independent cu pompă de căldură/centrala termica.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu a fost identificata o retea de gaze naturale in zona.

- GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Îndepartarea şi neutralizarea deşeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale cu S.C. GIREXIM UNIVERSAL S.A. PITEȘTI. Platforma de gunoi este prevăzută în spațiul special amenajat, conform planșei U2. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1.8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat. Locul de amplasare a depozitelor de deşeuri menajere se va alege astfel încât sa nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă şi să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4,punctul a.**

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltarii durabile. Noile funcțiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

a)Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor: Nu este cazul;

b)Natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul;

c)Natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul;

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei functiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurator. Titularul proiectului de plan are obligația respectării condițiilor impuse de autoritățile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

e)Mărimea si spatialitatea efectelor:

Proiectul de plan propune realizarea funcțiunilor mixte. Funcțiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului şi asupra sănătății populației din zonă;

f)Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:

-Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;

-Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu aste cazul;

-Folosirea terenului in mod intensiv: Nu este cazul

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul

Proiectul de plan propune realizarea unor funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unor imobile cu regimul de inaltime P+1E cu destinația de imobil cu functiuni mixte.

- APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante şi care, împraştiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate: instalații proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

- AER

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile şi praful, rezultate din activitățile de construcții cât şi din activitățile de transport ale deşeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare. Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto şi gazele arse rezultate de la centralele termice. Se va avea în vedere o întreținere corespunzătoare a centralei termice, respectiv a coşului acesteia.

Prezența unei perdele de vegetatie înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

Sunt prevazute spatii verzi de-a lungul zonelor carosabile, in vederea

reducerii poluării în zonă, reprezentate atât de plantatiile de aliniament, cat si de spatiile plantate ce delimiteaza și umbresc zonele de parcare supraterana.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

- deşeurile rezultate, respectiv deşeurile menajere, deşeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, dupa caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv şi depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubrizare sau colectare/transport a deşeurilor;
- menținerea zonei de lucru în stare de curațenie, in special pentru a evita antrenarea deşeurilor de către apele meteorice sau curenți de aer;
- menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor şi echipamentelor, în perfectă stare de funcționare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

- NIVELUL FONIC

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort şi pentru îmbunatățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație spre zonele de locuințe

- <u>Prevenirea producerii riscurilor naturale:</u>

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din acordul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z..

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – şanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcăminți şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare şi pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

- <u>Epurarea și preepurarea apelor uzate:</u>

Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei, se vor ridica periodic și se vor transporta de către S.C. GIREXIM UNIVERSAL S.A. PITEȘTI la groapa de gunoi a orașului, în baza unui contract individual încheiat.

▪ Recuperarea ternurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

▪ Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediata apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

▪ Refacere pesagistică și reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

▪ Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea şi întreținerea perdelelor vegetale de aliniament şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

▪ Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

DENUMIRE LUCRARE	CAT. DE INTERES	LUNGIME / SUPRAFAȚĂ
Reteaua electrica existenta pe DJ208F - ce va fi extinsa	local	-
Rețeaua de apă potabilă existentă pe DJ208F - ce va fi extinsa	local	-
Reteaua electrica propusa	local	Aprox 175 m
Rețeaua de apă propusa	local	Aprox 150 m
Rețeaua de canalizare interna propusa cu bazin vidanjabil	local	Aprox 150 m

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor. Dimensionarea și studierea în detaliu a extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate.

▪ Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate publică- DJ208F
- terenuri proprietate privată, nr cad. 61103, 60138 etc.

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenului .

▪ Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării sau schimbului:

- Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat se află în extravilanul Comunei Tătărași, nefiind incadrat in nicio unitate teritoriala de referinta.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată este oportună extinderea programului de functiuni

mixte prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației, care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

▪ Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (mentenanta acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție)

▪ Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă de țesut construit cu locuințe individuale, care se constituie într-o continuare a dezvoltarii functiunilor existente prin propunerea de functiuni mixte, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare şi bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție şi rezolvarea corectă a circulației auto şi pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă şi conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional şi plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

▪ Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesurile auto şi pietonale, retragerilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformării arhitectural- volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
arh. Răzvan Andrian

Șef proiect,
arh. Alin Rubnicu