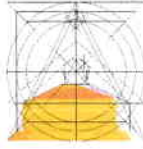




M.G. BIROU DE ARHITECTURA

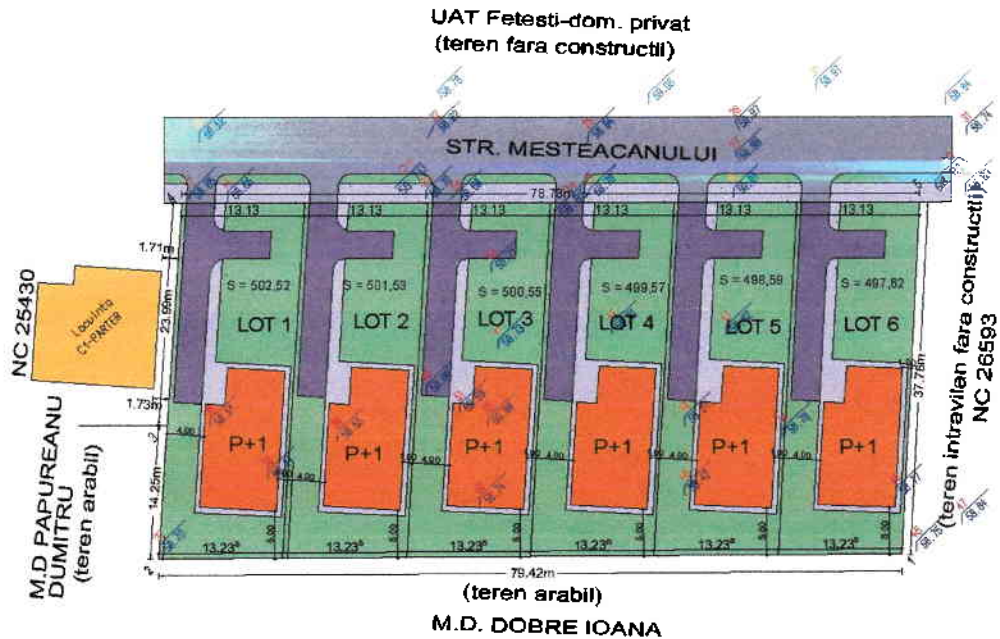


Marian GAVRIL

C.I.F. 24206955 mobil 0721271812

SLOBOZIA – jud. IALOMITA

Mail: gavril_marian@yahoo.com



C: 16/2019

Titlu proiect : ELABORARE PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU
COMERCIAL str. MESTEACANULUI nr. 28 , mun. FETESTI

Beneficiar : ION ION

Faza : P.U.Z.

Sef proiect :

arch. dipl. Marian Gavril



noiembrie 2019





**BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL**

C: 16 / 2018

**Titlu pr : ELABORARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU
COMERCIAL str. MESTEACANULUI nr. 28 , mun.
FETESTI , jud.IALOMIȚA**

**Benef: ION ION
Faza : P.U.Z.**

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA - Sef proiect - arh.dipl. Marian Gavril

INSTALATII - sanitare - ing. Stoica Roxana

- electrice - ing. Stoica Roxana

- termice - ing. Stoica Roxana





**BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL**

C: 16 / 2018

**Titlu pr : ELABORARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU
COMERCIAL str. MESTEACANULUI nr. 28 , mun.
FETESTI , jud.IALOMIȚA**

**Benef: ION ION
Faza : P.U.Z.**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Colectiv de elaborare
- Borderou general
- Certificat de urbanism.
- Studiul geotehnic
- **Regulament local de urbanism**
- **Memoriu general**
- I. Date generale
- II. Stadiul existent de dezvoltare urbanistica
- III. Stabilirea modului de organizare urbanistica si categorii de interventie
- IV. Concluzii

B. PIESE DESENATE

A1 - Incadrare in localitate	Sc.1: 5000
T1 - Plan ridicare topografica	Sc.1: 200
A2 - Situatia existenta	Sc.1: 200
A3 - Obiective de utilitate publica - Reglementari	Sc.1: 200
A4 - Tipul de proprietate asupra terenurilor	Sc.1: 200
H - Echipare tehnico-edilitara	Sc.1: 200



**BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL**

C: 16 / 2018

**Titlu pr : ELABORARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU
COMERCIAL str. MESTEACANULUI nr. 28 , mun.
FETESTI , jud.IALOMIȚA**

Benef: ION ION

Faza : P.U.Z.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU COMERCIAL
str. MESTEACANULUI nr.28 , municipiul FETESTI**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe suprafata zonei studiate. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele suprafetei studiate.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Fetesti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administratiei publice locale si va fi aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991 cu modificarile si completarile ulterioare

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINTE str. MESTEACANULUI nr 28 , municipiul FETESTI stă : PUG si RLU aprobat prin Hotararea Consiliului Local Fetesti. nr. 11 din 31.01.2018 si este in proprietate privata , teren arabil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative .

Suprafata de teren luata in calcul are **3000,00 mp** si este in intravilanul localitatii Fetesti.

Autorizarea directa se face dupa aprobarea PUZ numai in conditiile stabilite de catre Regulamentul general de urbanism (RGU) .

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR**

**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI
PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL CONSTRUIT**

Terenul s-a delimitat conform plansei de reglementari si se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

In organizarea zonei studiate s-a tinut seama de propunerile din tema de proiectare referitoare

- la:
- necesitatea asigurarii de loturi pentru construire locuinte individuale
 - imbunatatirea retelei de drumuri
 - ridicarea calitatii nivelului de echipare tehnico-edilitara
 - imbunatatirea conditiilor de locuire

Suprafata de teren a fost lotizata astfel incat s-au realizat 6 loturi cu suprafete intre 497,50 si 502,50 mp. fiecare lot cu front stradal de 13.13 ml.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute privind accesele si de zonele de protectie a rețelilor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, telecomunicatii, gaze naturale.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la rețele de apa , canalizare , energie electrica etc.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat, aliniamentul fiind linia gardului.

Fata de aliniament constructiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de aliniamentul dispresud md - Dobre Ioana

Autorizarea executarii constructiilor in cadrul lotului este permisa numai daca se respecta prevederile Codului civil .

Toate constructiile trebuie sa permita intretinerea acestora , accesul pompierilor , accesul mijloacelor de salvare si trebuie astfel realizate incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala , insorire , salubritate , securitate in caz de seism etc.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII . DRUMURI SI ALEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei si cu prevederea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel se face numai daca se asigura accese corespunzatoare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

8.1. PARCELAREA

S-a facut in baza Regulamentului General de urbanism art. 30 - pentru cladiri individuale frontul la strada trebuie sa fie de minim 12.0 m si suprafata lotului minim 200 mp.

Fiecare lot are acces carosabil si pietonal direct .

Suprafata de teren studiată a fost lotizata astfel incat s-au realizat cu suprafete inre 497,50 si 502,50 mp. fiecare lot cu front stradal de 13.13 ml.

8.2 REGIM DE INALTIME

Zona va avea functiune dominanta de locuire in care se vor amplasa case particulare .

Se stabileste regimul de inaltime :

- locuinte P+1E
- anexa gospodareasca P (parter)
- spatii comerciale la parter (conform plansa reglementari urbanistice)

8.3. ASPECT EXTERIOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior , fatadele se vor realiza din materiale noi, moderne, rezistente in timp si estetice.

Constructiile trebuie sa se armonizeze in privinta finisajelor, a ritmarilor de plin – gol, a registrelor, a regimului de inaltime a detaliilor de arhitectura, a tipului acoperirii si a invelitorii etc.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

9.1. **Parcajele** aferente se vor asigura in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane.

9.2. **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu obligativitatea mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei .

9.3. **Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor intocmi proiecte de persoane autorizate - recomandari stabilite prin PUG.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

10. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerii prezente s-a realizat cu respectarea regulamentului general de urbanism .

Zonele functionale s-au pus in evidenta in plansa de Reglementari.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

CAP I. GENERALITATI

Art.1. – **Tipurile de subzone functionale** care se întâlnesc în cadrul localitatii Fetesti sunt predominant de locuire.

Zona studiata va avea functiunea predominant de locuire.

Pe teritoriul studiat nu există ansambluri de arhitectură, monumente istorice și situri arheologice care să necesite zonă de protecție.

Art.2. – **Funcțiunea dominantă:** propusă prin PUZ = ansamblu locuinte

Zona va fi compusă din:

- teren curti - constructii

Art.3. – **Funcțiunile complementare admise ale zonei** vor fi :

- artere carosabile și pietonale

- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente

- spații verzi amenajate.

CAP II . UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. - **Utilizarile permise** vor fi :

- locuinte individuale cu caracter urban **obligatoriu**

- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei

Art.5. - Utilizarile permise cu conditii : - nu sunt

Art.6. - Interdicții temporare s-au stabilit pentru:

- realizarea de construcții de locuințe și anexe gospodărești până la aprobarea PUZ-ului
- căile de circulație carosabilă și pietonală până la definitivarea lor
- rețelele tehnico-edilitare până la definitivarea lor.

Art.7. – Interdicții definitive de construire - nu sunt

CAP III. PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE DE CARE SE VA TINE SEAMA LA AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime de amplasare

Art.8. - Orientarea fata de punctele cardinale – evitandu-se pe cat posibil accesul pe aceasta latura

Art.9. - Amplasarea in interiorul zonei studiate- respectand codul civil

Art.10. - Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile noi se vor amplasa la minim **5,00 m** față de aliniamentul dispresud - sud md - Dobroea Ioana

III. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile - latime minima 3,00 m permitand accesul masinilor si utilajelor de interventie (pompieri, salvare, forte de ordine).

Art.12 - Accese pietonale - vor fi dalate cu latime de 1,50 m

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente - vor fi racordate retelele propuse

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.15. - Parcelare - cf. Planului Urbanistic Zonal aprobat

Art.16. - Înaltimea constructiilor a - maxim **9,00 m** la cornisa

Art.17. - Aspectul exterior al constructiilor- Materialele de finisaj alese vor satisface exigentele durabilitatii , stabilitatii indelungate a calitatilor , expresivitate si aspect estetic , cu eforturi minime de intretinere.

Art.18. - Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim **35%** in cadrul zonei studiate

Accese carosabile si pietonale

In interiorul zonei studiate sau organizat cai rutiere care sa asigure o circulatie fluanta la toate obiectivele.

Pentru toate cladirile s-au prevazut accese carosabile directe si fluente pentru masini si utilaje de interventie (pompieri, salvare, forte de ordine).

Aleile pietonale vor fi organizate in conformitate cu planul urbanistic zonal realizandu-se profilele transversale care vor fi detaliate

Se vor amenaja alei pietonale cu latimi de 1,5 - 2,00 m. latime.

Parcaje

Parcarile vor fi amenajate in interiorul incintei.

Spatii verzi si plantate

Reamenajarea in totalitate a zonei, presupune crearea de noi zone verzi in care se vor folosi plantatii de protectie contra zgomotului si prafului: conifere, salcami, mesteacan, forstia, lemn cainesc, etc.

In realizarea compozitiei vegetatiei se va tine seama de efectele peisagistice urmarite, astfel ca se recomanda pentru alei, aliniamente din arini, iar pentru ronduri, gazon de parter cu plante floricole de vara.

III. CONCLUZII

Se vor respecta cu strictete prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal cu privire la:

- amplasamentul si categoria cladirilor;
- modul de realizare a cailor de circulatie (carosabile , pietonale si terase)
- realizarea corecta a structurii de rezistenta si foloarea materialelor de constructie pentru strazi si alei;
- realizarea corecta a structurilor de rezistenta pentru cladiri;
- realizarea plantatiilor stradale .

INTOCMIT
Arh. dipl. Marin GAVRIL





BIROU DE ARHITECTURA
MARIAN GAVRIL

C: 16 / 2018

Titlu pr : ELABORARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU
COMERCIAL str. MESTEACANULUI nr. 28 , mun.
FETESTI , jud.IALOMIȚA

Benef: ION ION
Faza : P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE

- Denumire lucrare: ELABORARE PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE SI SPATIU COMERCIAL
- Adresa : str. MESTEACANULUI nr.28, municipiul FETESTI , jud IALOMITA
- Beneficiar : ION ION
- Proiectant : BIROU DE ARHITECTURA M.G. Slobozia - Ialomita.
- Faza : P.U.Z.
- Baza de proiectare:
 - Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - H.G. 525/1996 - Regulamentul general de urbanism
 - Ordinul nr.91/1991 - M.L.P.A.T.- privind cadru continut al documentației de urbanism si amenajarea teritoriului - cap.III pct. 1 si 2
 - Plan Urbanistic General Fetesti

Planul urbanistic zonal se întocmește pentru un teren situat in intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada MESTEACANULUI nr. 28 avand ca vecini - la sud pe o latura de 37,76 ml - LOT 1 , la nord pe o latura de 14.25 ml Papureanu Dumitru ; 23.99 ml - NC 25430 , la est pe o latura de 78,78 ml - str. Mesteacanelui, la vest pe o latura de 79,42 ml - md. Dobre Ioana
Obiectul lucrării constă in LOTIZAREA suprafeței studiate din intravilanul localitatii, terenul fiind in prezent liber (arabil) si se doreste lotizarea acestuia in vederea unui ansamblu de locuinte si spatiu comercial.

Problemele studiate în consecință, se compun din:

- zonificarea functionala a teritoriului atribuit
- stabilirea unor relatii compatibile intre functiunile invecinate si cele propuse
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- încadrarea în rețeaua existentă de circulație.

II. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- Încadrarea în teritoriul localității (Planșa A1)

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada MESTEACANULUI

Obiectul lucrării constă in LOTIZAREA terenului studiat in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte si spatiu comercial .

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe un teren din intravilanul municipiului Fetești, având categoria de folosință-arabil

Terenul pe care se solicita lotizarea are o suprafata de **3.000,00 mp** (conform extras carte funciara nr. 26415) si este amplasat in intravilanul localitatii FETESTI, pe strada Mesteacanelui nr 28 avand ca vecini - **la sud** pe o latura de 37,76 ml - LOT 1 , **la nord** pe o latura de 14.25 ml Papureanu Dumitru ; 23.99 ml - NC 25430 , **la est** pe o latura de 78,78 ml - str. Mesteacanelui, **la vest** pe o latura de 79,42 ml - md. Dobre Ioana

Terenul are categoria de folosinta arabil si nu dispune de racorduri la retelele de utilitati: apa, gaze si energie electrică. Evacuarea apei folosite se va face la rețeaua existenta. Deseurile se vor colecta selectiv in europubele, si vor fi evacuate de firme specializate.

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de tema de proiectare referitoare la :

- necesitatea dezvoltarii actuale a localitatii

- imbunatatirea retelei de drumuri
- ridicarea calitatii nivelului de echipare tehnico-edilitar a teritoriului
- imbunatatirea conditiilor de locuire din localitate.

2. Analiza situatiei existente (Plansa A2)

2.1. Folosința teritoriului

Suprafața zonei studiate se află în intravilanul localității FETESTI și este delimitata de :

- la nord – pe o latura de 14,25 ml Papureanu Dumitru
- la sud - pe o latura de 37,76 ml - LOT 1
- la est - pe o latura de 78,78 ml - str. Mesteacanului
- la vest - pe o latura de 79,42 ml - md. Dobre Ioana

Suprafața terenului propus pentru lotizare are o suprafata de 3.000,00 mp din care:

I - zona pentru constructii	Sc =	0,00 mp.
II - zona pentru spatii verzi	Sv =	3.000,00 mp.
III - zona pentru alei, drumuri	St =	0,00 mp.

În prezent, functiunea nu este definita , terenul este arabil.

2.2. Analiza fondului construit existent

În prezent terenul studiat este situat în intravilanul localitatii Fetesti.

Terenul are categoria de folosinta arabil, nu este imprejmuit si nu dispune de racorduri la retelele de utilitati din zona.

2.3. Analiza geotehnică

Terenul de fundare prezinta urmatoarea coloana stratigrafica:

0.0 - 1.00m - Sol vegetal si umpluturi,

1.00 - 6.00m - praf loessoid, galben, sfaramicios, tare sensibil la umezire, încadrat în grupa B a P.S.U. Orizontul freatic este cantonat la adincimea de cca.35m.

valoarea de vârf a acceleratiei terenului pentru proiectare, $a_g=0.25g$

valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este de 2.5KN/mp.

adancimea de inghet este de 0.90 m de la nivelul terenului sistematizat.

presiunea de referinta a vântului mediata 10min.la 10m,pe interval de 50 ani de recurenta este de **0.6KPa**.

Pentru fundarea constructiilor ce se vor proiecta recomandam sa nu se depaseasca adancimea de 0.90 m de la nivelul CTN.

2.4. Căi de comunicație

Teritoriul studiat este paralel cu str. MESTEACANULUI

2.5. Echipare edilitară

Retelele tehnico- edilitare (alimentare cu apa , canalizare , alimentare cu gaze naturale si energie electrica) sunt str. Mesteacanului. Prin acest plan urbanistic zonal se vor reglementa problemele legate de retelele tehnicoe-dilitare. Asigurarea acestor utilitati edilitare inta în sarcina beneliciarului care va extinde retaua de apa si canalizare de pe str Mesteaeaanului si va asigura bransarea consructiilor la aceasta retea.

2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, reiese în evidenta cu pregnanta faptul ca teritoriul are un caracter provizoriu , total nedefinit.

Prin acest plan urbanistic se vor reglementa problemele urbanistice și cele legate de rețelele tehnico-edilitare.

III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE SI REGLEMENTARI (Plansa A3.)

Elemente de tema

Prin PUZ se propune ca această zonă să devină zonă de locuințe individuale si spatiu comercial realizat la parterul locuintelor (Lot 3 si 4) cu regim de înălțime , P+1E, de tip urban.

1. Descrierea soluțiilor propuse

Suprafata studiata se compune din 6 loturi cu suprafata lotului intre 497,50 si 502,50 mp. fiecare lot cu front stradal de 13.13 ml.

denunire	suprafata
LOT nr 1	502,50 mp
LOT nr 2	501,50 mp
LOT nr 3	500,50 mp
LOT nr 4	499,50 mp
LOT nr 5	498,50 mp
LOT nr 6	497,50 mp

TOTAL SUPRAFATA OCUPATA

DE LOTURI = 3.000,00 mp

Toate loturile vor avea acces direct pietonal și carosabil la drumurile existente și propuse din zonă.

Locuintele individuale care se vor construi pe acest amplasament nu se vor învecina cu surse producătoare de noxe, de zgomot sau de vibrații.

Lotirile 3 si 4 sunt prevazute a avea la parter spatii comerciale

Prin prezentul PUZ se propune amenajarea suprafetei de **3.000,00 mp**.

3. Obiective existente si propuse

3.1. Cladiri existente

Pe terenul studiat nu exista constructii sau alte obiective .

3.2. Cladiri propuse

Cladirile care se vor construi vor avea destinația de locuințe, anexe gospodarești și vor avea caracter definitiv.

3.3. Zona pentru alei, drumuri, parcaje

Pe suprafata studiata se vor realiza accese carosabile cu o latime de 3.00 m pentru accesul masinei de pompieri si cel puțin un spatiu de parcare pentru autorurism si alei de circulatie pietonale.

3.4. Zona pentru spații verzi, libere

Suprafețele pentru spații verzi insumeaza **1.418,00 mp**

4. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Realizarea acestei zone implică rezolvarea unui ansamblu de probleme care privesc teritoriul studiat.

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele:

- lotizarea terenului studiat;
- organizarea circulației rutiere și pietonale;
- echiparea zonei cu rețele tehnico-edilitare;

În final zona va avea funcțiunea preponderent de locuire unde se vor construi construcții individuale și anexe gospodărești.

BILANȚ TERITORIAL

	existent	propus	TOTAL
Suprafața studiată	3000,00 mp		3000,00 mp
Suprafața construcție	0,00 mp	690,00 mp	690,00 mp
Suprafața desfișurată	0,00 mp	1380,00 mp	1380,00 mp
Suprafața drumuri și platforme	0,00 mp	497,00 mp	577,00 mp
Suprafața trotuar	0,00 mp	315,00 mp	315,00 mp
Suprafața spațiu verde	3000,00 mp		1418,00 mp
Procent ocupare teren	0,00 %		23,00 %
Coeficient utilizare teren	0,00		0,46

locuinte P+1 = 6

h. maxim la cornișă = 9,00 m

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1,00 %

5. Regimul de înălțime

Construcțiile viitoare ce se vor realiza pe aceste loturi, vor fi constituite din:

locuinte P+1E

anexe gospodărești P (parter)

Înălțimea maximă a locuinței, la streșină va fi de 9,00m.

6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile viitoare se vor situa la minim **5,00 m** față de aliniamentul dispres sud md - Dobre Ioana

7. Modul de utilizare a terenului

Pe total suprafața lotizată, rezulta un POT de 23% și un CUT de 0,46, acceptându-se un **POT de 35%** și un **CUT de 1,00**

Acești indici au fost calculați în conformitate cu prevederile Ordinului 91/1991 - cap.III pct. 1 și 2.

8. Organizarea circulației

8.1. Rețeaua strădală

Pe suprafața studiată se vor realiza **alei carosabile și pietonale**.

Toate arterele carosabile pot asigura accesul mașinilor și utilajelor de intervenție.

Dimensionarea strazilor si trotuarelor s-a facut in conformitate cu Legea drumurilor nr. 82/1998 si cu Legea nr.37/1975 privind proiectarea arterelor de circulatie in localitatile urbane si rurale (cap.III).

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu:

- STAS 10144/3 - 1991 - Elemente geometrice ale strazilor
- STAS 10144/5 - 1989 - Calculul capacitatii de circulatie a strazilor

8.2. Parcări

Este interzisa parcare pe arterele carosabile, acestea trebuind să asigure traficul rutier zilnic. Parcare se va realiza în incinta fiecarui lot

8.3. Sisteme constructive

Constructiile vor avea structura de rezistentă realizată în sistem clasic, adică zidarie portantă rigidizată cu samburi si centuri sau cadre din beton armat si cu acoperis tip sarpanta de lemn.

Fundarea cladirilor se va face cu respectarea normativelor in vigoare

Constructiile nu vor putea avea subsoluri.

Fatadele se vor realiza din materiale noi, moderne, rezistente in timp si estetice.

Pentru aleile carosabile, sistemul rutier adoptat este format din:

îmbracaminte din beton 18 cm.; nisip 2 cm.; balast 20 cm.; borduri 20 x 25 cm.

Pentru aleile pietonale se vor folosi: beton B 100 - 10 cm; nisip 5 cm.

8.4. Echipare edilitara

* Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a zonei propuse se va asigura de la sistemul centralizat de alimentare cu apa a zonei.

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va realiza prin extinderea retelelor existente de pe str. Mesteacanului

Canalizare menajeră

In zona studiata exista conducte de canalizare care asigura preluarea apelor uzate menajere, si care se va realiza prin extinderea retelelor existente de pe str. Mesteacanului

cu respectarea parametrilor de calitate conform NTPA 002/2002. In cea mai mare

parte, conductele de canalizare sunt montate in trama strazilor, in zona axului acestora.

Evacuarea apelor uzate menajere de la fiecare proprietate se va face prin bransament la retea publică stradala, prin intermediul caminelor de racord sau de linie.

Apele menajere provenite de la viitoarele construcții din zonă se vor evacua la canalizarea menajera a localitatii pe strada Mesteacanului

Canalizare pluvial

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată va fi folosită la udarea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta prin intermediul sistemelor de rigole paralele cu drumurile. Apele de ploaie provenite de pe spatiile de circulatie sau parcare asfaltate sunt preluate printr-un sistem perimetral de rigole, dupa care sunt descarcate la conducta de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii se vor colecta prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si se vor evacua prin sistematizare verticala in zonele verzi inconjuratoare.

* Alimentarea cu energie electrica

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la furnizorul local de energie electrica.

Alimentarea generală cu energie electrică a obiectivelor viitoare se va realiza prin intermediul unor bransamente aeriene racordate la rețeaua aeriană de joasa tensiune existente.

* Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din cea existenta in zona.

* Telecomunicații

Se va propune o retea telefonică, montată îngropat, racordată la centrala telefonică a localității.

8.5. Obiectivele de utilitate publică

- * obiective propuse: - cladiri locuințe individuale și anexe gospodărești
- alei pietonale și carosabile (trotoare și străzi)
- rețele alimentare cu apă și canalizare
- rețele alimentare cu energie electrică
- alimentare cu gaze naturale
- rețele telefonie

8.6. Tipul de proprietate al terenului

Suprafața totală studiată este de 3000,00 mp. și reprezintă teren aparținând domeniului privat al beneficiarului ION ION .

Loturile propuse se vor atribui prin vanzare.

După întocmirea planului urbanistic zonal și aprobarea lui, se pot emite autorizații de construire.

IV. CONCLUZII

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului FETESTI paralel cu strada MESTEACANULUI avand ca vecini - - la sud pe o latura de 37,76 ml - LOT 1 , la nord pe o latura de 14.25 ml Papureanu Dumitru ; 23.99 ml - NC 25430 , la est pe o latura de 78,78 ml - DE 217 , la vest pe o latura de 79,42 ml - md. Dobre Ioana

Obiectul lucrării constă in LOTIZAREA suprafeței studiate din intravilanul localitatii , terenul fiind in prezent liber (arabil) in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte si stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora

Elaborarea planului urbanistic zonal pentru zona studiată s-a făcut ținând seama de toate prevederile legislației în vigoare.

Prin documentatia de fata, forurile locale ale mun. Fetesti vor dispune de masuri de imbunatatire a conditiilor de locuire ale oamenilor.

Toata zona se va transforma intr-un spatiu modern si cu un grad de civilizatie ridicat.

INTOCMIT
Arh. dipl. Marin GAVRIL

