

PUZ ZONA REZIDENTIALA

jud. Covasna, comuna Arcus, localitatea Arcus

Poiana Arcusului nr.52

pr. nr. 2118/2021

Initiator: Balint Marton Alexandru

Fisa proiectului

Denumirea lucrării	PUZ ZONA REZIDENTIALA
Amplasament	jud. Covasna, comuna Arcus, localitatea Arcus, Poiana Arcusului nr.52
beneficiar	Comuna Arcus
Initiator	Balint Marton Alexandru
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2118/2021
volum	PUZ + RLU
Proiectant general	B.I.A. Monica Serban
Sef proiect	arh. Monica Serban
Proiectanti de specialitate	
arhitectura	BIA Monica Serban arh. Monica Serban
retele apa-canal	S.C. Eurocad s.r.l. ing. Nicolae Moldovan
Ridicare topografica	S.C. Next KHP Topo s.r.l.
Studiu geotehnic	S.C. GEODA s.r.l.



Sf. Gheorghe
mai, 2022

OPIS

- fisa proiectului
- opis
- Certificat de urbanism
- Dovada luare în evidenta RUR
- Aviz arhitect șef
- Aviz oportunitate + anunturi in ziar
- raport consultarea populatiei

avize, anunturi

- APM
- 4 anunturi
- adresa APM pt completari
- SGA

Studii

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica, extrase CF, CI

PUZ

piese scrise

- Memoriu general PUZ + RLU

piese desenate

- 1.1. plan incadrare în teritoriu
- 1.2. plan incadrare- corelare cu lotizari existente
- 2.1. situația existența
- 2.2. situația juridica a terenurilor
- 3.1. reglementari urbanistice
- 4.1. retele edilitare AC.

intocmit,
arh. Monica Serban

MEMORIU GENERAL PUZ

Cuprins

Fisa proiectului.....	2
1. Introducere.....	6
1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	6
1.2. Obiectul lucrarii.....	6
2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice.....	7
2.1. Evolutia zonei.....	7
2.2. Incadrarea in localitate.....	7
2.3.2. Analiza geotehnica.....	8
*Extras din studiul geotehnic elaborat de Geoda srl.....	8
IV. CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE.....	11
V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	12
2.4. Circulatii.....	12
2.5. Ocuparea terenurilor.....	12
2.6. Echiparea edilitara.....	13
2.7. Probleme de mediu.....	13
2.8. Optiuni ale populatiei.....	13
3. SITUATIA PROPUSA.....	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	13
3.2. Prevederi ale PUG.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	13
3.4. Modernizarea circulatiei.....	14
3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie.....	14
3.4.2. Parcaje.....	14
3.4.3. Sistemizarea verticala.....	14
3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial.....	14
3.5.2. Regimul de înaltime.....	15
3.5.3. Aliniamentul.....	15
Regimul de aliniere al constructiilor.....	15
3.5.4. Modul de utilizare al terenului.....	15
3.5.5. Lotizare.....	15
3.6. Echiparea edilitara.....	16
3.7. Protectia mediului.....	16
3.8. Obiective de utilitate publica.....	17
3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica.....	17
3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor.....	17
3.9.3. Circulatia terenurilor.....	17
4. Concluzii – masuri in continuare.....	17
anexa 1.....	18
BREVIAR DE CALCUL APA-CANAL.....	18

MEMORIU GENERAL PUZ

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	PUZ ZONA REZIDENTIALA
Amplasament	jud. Covasna, comuna Arcus, localitatea Arcus, str. Poiana Arcusului nr.52
beneficiar	Comuna Arcus
Initiator	Balint Marton Alexandru
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2118/2021
volum	PUZ + RLU

1.2.Obiectul lucrării

Planul urbanistic se elaboreaza în vederea reglementarii terenului pentru a construi o casa de locuit unifamiliala.

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.690 din 10.12.2021, și a avizului de oportunitate nr. eliberate de Consiliul Judetean Covasna

Planul urbanistic se elaboreaza în vederea reglementarii terenului pentru zona rezidentiala.

Obiectivul principal urmarit a fost cel de a crea conditii pentru realizarea unei case de locuit unifamiliale, prin adaptarea PUG la situatia concreta din teren, atat din punct de vedere al tipurilor de activitate cat si a structurii proprietatilor.

Terenul ce face obiectul studiului este o parcela situata la sud de strada Poiana Arcusului.. Strada este in domeniul public, lotul este in proprietatea initiatorului studiului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analizarea si rezolvarea problemelor functionale si tehnice din teren în acord cu strategia de dezvoltare a administratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a tinut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001 precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al comunei terenul este in intravilan, functiune rezidentiala, cu restrictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Prevederi ale Certificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în proprietatea initiatorului lucrării și nu se afla în zona de protecția monumete istorice sau ale naturii.

- regimul economic

Terenul are o suprafata de 820mp

Conform PUG aprobat terenul este in intravilan

Folosinta actuala a terenului este arabil.

- regimul tehnic

se solicita elaborare PUZ, indicii urbanistici vor fi stabiliti prin PUZ

Corelare cu documentatii de urbanism aprobate

Conform PUG aprobat terenul este in intravilan in zona rezidentiala cu restrictie temporara de construire pana la elaborare PUZ. Intravilanul aprobat este la limita nordica a strazii.

Nu exista PUZ-uri aprobate pe loturile vecine. Exista PUZ-uri pentru case de locuit aprobate pe partea opusa a strazii.

Relația cu zone de protejate

- Conform certificatului de urbanism terenul nu este in zona de protectie monumente.

1.3. Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

-Planul Urbanistic General aprobat al comunei Arcus

-Planul topografic al zonei a fost redactat in anul 2021, de catre o firma de specialitate în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1. Evolutia zonei

Având în vedere vecinatatea cu municipiul Sfântu Gheorghe s-a remarcat o tendinta de a construi case de locuit în localitatea Arcus. De-a lungul timpului în localitate au fost aprobate o serie de PUZ-uri cu destinație rezidentiala.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul ce face obiectul studiului este un lot situat in partea de nord a localitatii Arcus, pe partea sudica a strazii Poiana Arcusului.

Amplasament

Date despre teren

Terenul ce face obiectul studiului este un lot situat in localitatea Arcus, Poiana Arcusului nr. 52.

Lotul este in proprietatea initiatorului studiului conform extrasului de carte funciara anexat în copie prezentei documentatii, respectiv:

nr. CF	proprietar	mp
23539	Balint Marton Alexandru	820

Conform extrasului CF anexat terenul este arabil in intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela este relativ plana.

Nu exista cursuri de apa în apropiere, deci nu exista risc de inundatii.

Vecinatati

- nord: str. Poiana Arcusului
- sud: zona rezidentiala
- est: zona rezidentiala nereglementata
- vest: zona rezidentiala nereglementata

2.3.2. Analiza geotehnica

**Extras din studiul geotehnic elaborat de Geoda srl*

II. CONDIȚII NATURALE

II.1. Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul se încadrează în zona de ramă a Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Perimetrul se situează la nord de localitatea Arcuș. Terenul de fundare se află în zona de contact a depozitelor pleistocen superioare și holocene cu cele cretacice din rama bazinului.

Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta medie, caracterizându-se cu văi care prezintă maluri evidențiate. Terenul se prezintă cvaziorizontal.

II.2. Date privind geologia zonei

Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Arcuș sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacice și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

În suita depozitelor cretacice s-au identificat orizonturi litologice formate din: argile micacee fin stratificate, urmate de un pachet de gresii micacee calcaroase fine spre grosiere și cu trecere spre microconglomerate, având o grosime de 100 - 150 m.

Acestea sunt urmate de o stivă groasă de conglomerate polimictice ce apare în petice, fiind erodat în mare parte, și dispuse după un aliniament SV - NE. În constituția sa petrografică intră fragmente grosiere semirotonjite de metamorfite alterate, originare din zona cristalino - mezozoică a Munților Perșani (Gârbova) și într-un procentaj mai scăzut gresii micacee, calcaroase, fragmente de calcare. Ultima secvență identificată din cadrul depozitelor cretacice din zonă este calcarul compact, fosilifer urgonian, de culoare albă, care a fost

identificat în câteva lentile prezente în condiții alohtone, formând un nivel dispus pe direcția NE – SV.

Depozitele mai sus mentionate aparțin Stratelor de Sinaia (valanginian - hauteriviene), Stratele de Bistra (barremian - albiene) și Stratelor de gresii și conglomerate (turonian-senoniene). Depozitele cretacice formează fundamentul depozitelor pliocen - pleistocene, dezvoltate într-o structură intens tectonizată.

Depozitele pliocene sunt reprezentate în bază prin formațiunea brechiei bazale formată din argile și nisipuri argiloase cu fragmente de marne argile cretacice alterate având o culoare caracteristică de verde - maroniu. Grosimea acestei prime secvențe litologice este foarte variată, fiind cuprinsă între 0 - 10 m. În succesiunea litologică a pliocenului urmează o stivă groasă de 2 - 25 m de marne compacte, marne argiloase, argile nisipoase cenușii aparținătoare complexului marnos.

Pleistocenul: în zona Arcuș este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

- Pleistocenul inferior se dispune discordant peste depozitele pliocene, alcătuiind o serie nisipoasă cu pietrișuri și argile gălbui compacte cu elemente puțin rulate de gresii cretacice, șisturi cristaline precum și elemente din sedimentarul mezozoic.
- Holocenul este reprezentat prin depozite cu caracter predominant argilos cu caracter loessoid și nisipos-argilos.

Tectonica: Depresiunea s-a format la începutul pliocenului prin scufundarea în trepte, de tip graben, de-a lungul unor falii gravitaționale regionale, cu orientare preferențială nord-sud, paralelă cu principalele unități structurale ale Carpaților Orientali.

Depozitele cretacice ce alcătuiesc fundamentul depresiunii sunt cutate, faliat și încălecate în timpul paroxismelor orogenice austrie și laramic.

Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solicitate de tectonica rupturală (sunt intens faliat). Aceste mișcări tectonice au afectat și depozitele pleistocene antepasadene.

După formarea depozitelor pliocene, cu ocazia fazei tectonice valahe (la limita pliocen-pleistocenă), aceste formațiuni au fost supuse unor procese de exondare și faliere.

Principalele falii care au apărut în această fază au fost decroșările orientate în general perpendicular pe primele falii gravitaționale, adică de la vest spre est. Aceste mișcări s-au soldat în majoritatea cazurilor cu compartimentarea depozitelor și cu o cădere în trepte înspre centrul bazinului. În același timp vechile sisteme de falii au fost reactivate, contribuind și ele la compartimentarea depozitelor pliocene.

Formațiunile Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale.

III. SINTEZA INFORMAȚIILOR OBȚINUTE DIN CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

În faza actuală s-au executat un foraj geotehnic, FG-1.

Lucrările de teren s-au efectuat în luna martie 2022.

Stratificația pusă în evidență

În faza actuală au fost executate două foraje geotehnice:

Forajul geotehnic FG – 1 a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,70 - Sol vegetal

4,00 - 4,00 - Pietriș nisipos cu bolovăniș

Adâncimea finală a forajului este de 4,00 m. Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea de 4,00 m.

Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de – 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezenta a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă.

- *Acviferul de adâncime este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de fracturi existente;*
- *Acviferul din complexul pliocen - cuaternar, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. În acviferul din complexul pliocen – cuaternar se deosebesc:*
 - *Acviferul de medie adâncime, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului și prin precipitații.*
 - *Acviferul freatic, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații și din principalele cursuri de apă.*

Sub amplasamentul studiat, nivelul apei freactice se situează sub mult adâncimea de fundare.

IV. CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

IV. 1. Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

În cazul construcțiilor de categorie de importanță a construcțiilor normale, în funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcțiile se vor încadra în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus).

IV. 2. Analiza și interpretarea datelor lucrărilor

Terenul se prezintă constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat. Depozitele interceptate se caracterizează prin capacitate portantă bună și prezintă condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor.

Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate se pot avea în vedere fundații directe (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc).

Pentru fundații directe în funcție de amplasamentul construcțiilor, se vor lua în considerare presiuni convenționale de bază P_{conv} ce se încadrează între 300 kPa - 500 kPa; (corespunzătoare pentru fundații având lățimea tălpii de $B = 1,0$ m și adâncimii de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,0$ m). Pentru lățimea reală a tălpii și adâncimea de fundare aleasă, P_{conv} se calculează conform STAS 3300/2 – 85. Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f = 1,10$ m (considerată de la suprafața terenului natural) se calculează cu formula: $P_{conv} = P'_{conv} + C_B + C_D$, kPa, în care P'_{conv} reprezintă valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va respecta condiția: $P_{ef} \leq P_{conv}$ – pentru încărcări centrice, P_{ef} fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din grupa fundamentală.

- Adâncimea de îngheț în zonă este la 1,00 ... 1,10 m (STAS 6054-85).
- Nivelul hidrostatic nu a fost atins până la adâncimea investigată.
- Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7$ s.
- Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g \equiv 0,20g$ (m/s^2).

Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului. Zona Arcuș se încadrează valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului, $q_b = 0,6$ kPa

Conform STAS 1790/1, din punct de vedere climatic, zona se încadrează în **tipul II**, cu indicele de umiditate $I_m = 0 \dots 20$.

Din punct de vedere a potențialului de producere a alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzută, cu probabilitatea redusă de alunecare (conform GT 007).

*Conform normativului CR 1-1-3-2005 (Figura 4), încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de **2,0 KN/m²**. Această valoare corespunde unui interval mediu de recurență IMR = 50ani, sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilități de nedepășire într-un an de 98 %).*

Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor Ts – 81.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul studiu geotehnic oferă date preliminare privind condițiile geotehnice de fundare, bazându-se în principal pe datele oferite de forajul executat în această fază de cercetare. Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de determinări și analize de laborator, efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Cercetare geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor. Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind relativ uniforme pe toată suprafața a terenului vizat. După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor. Prezența documentație se va folosi numai în faza P.U.Z. Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de determinări și analize de laborator, efectuate pe probele prelevate din lucrări.

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Nu exista construcții pe terenul ce face obiectul PUZ.

Cele mai apropiate construcții sunt la sud-est și pe partea opusă a strazii (case de locuit individuale)

2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe strada Poiana Arcusului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela care a generat acest PUZ are o suprafață de 820mp

Bilant teritorial CF 23539 Arcus

	mp	%
Zona teren arabil în intravilan	820	100.00
Total CF 23539	820	100.00

POTex= 0.00%

CUTex= 0.00

2.6. Echiparea edilitara

In zona amplasamentului studiat nu exista retele edilitare de alimentare cu apa si canalizare menajera. Localitatea Arcus dispune de un sistem de alimentare cu apa si canalizare menajera (pe strada principala a localitatii, la sud-vest de amplasament) dupa cum urmeaza :

Alimentarea cu apa

Alimentare cu apa se realizeaza prin racordare la reseaua de distributie a municipiului Sf. Gheorghe prin intermediul unei retele de distributie pozata pe principalele strazi ale localitatii Arcus care asigura necesarul de apa pentru consum menajer si pentru nevoi P.S.I. Reteaua de apa este executata din PEHD cu diametre cuprinse intre PE-160 -110-75.-63 mm

Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite din localitatea Arcus sunt preluate de o retea de canalizare menajera PVC-250-respectiv PVC- 200 mm si sunt evacuate la canalizarea manajera a mun.Sf. Gheorghe .

Alimentarea cu energie electrica.

In apropierea amplasamentului zonei studiate exista retea LEA

Alimentare cu gaz

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situatiei existente a rezultat ca nu exista probleme de mediu. Nu sunt cursuri de apa la limita parcelei. Nu exista riscuri de alunecari de teren.

2.8. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarul terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, raspunde cerintelor populatiei de a construi case de locuit. Acest PUZ este în concordanta cu tentinta de a realiza case de locuit în localitatea Arcus. Proiectul se inscrie în prevederile propuse prin PUG.

3. SITUATIA PROPUSA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au respectat normativele in vigoare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General aprobat al localitatii terenul este în intravilan, zona rezidentiala cu restrictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural

existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile pe baza unor proiecte autorizate.

3.3.1 Spatii verzi

Spatiile verzi realizate in incinta reprezenta min. 30% din totalul parcelei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona este asigurat de pe strada Poiana Arcusului.

Se menține traseul drumului actual. În interiorul incintei se vor realiza alei carosabile, locuri de parcare.

3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

- Se mentine prospectul strazii existente. Pe partea reglementata se prevede un trotuar de 1m si rigola pentru apele meteorice.

3.4.2. Parcaje

Se vor asigura spatii de parcare pentru locatari și vizitatori în incinta.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

3.4.3. Sistematizarea verticala

Nu sunt probleme deosebite de sistematizare verticala pe parca.

Se vor crea pante adecvate pentru scurgea apelor meteorice.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

Bilant teritorial comparativ – CF 23539 Arcus

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona teren arabill in intravilan	820	100.00	-	-
Zona rezidentiala	-	-	820	100.00
Total	820	100.00	820	100.00

Bilant teritorial zona rezidentiala CF 23539 Arcus

	mp		%	
Suprafata construita	max	246	30	POTmax 30
Suprafata defasurata	max	492		CUT max0.6
Circulatii+ edilitare	estimat	328	40	
Spatii verzi amenajate	min	246	30	
Total		820	100	

Funcțiuni propuse

- Funcțiune principală
casa de locuit individuală
 - funcțiuni complementare
anexe gospodărești, spații de depozitare utilaje și produse agricole, garaje, foisoare, parcaje acoperite, rețele edilitare
- funcțiuni admise cu condiții
spații de cazare turistică, spații comerciale cu condiția ca amprenta la sol a acestora să nu depășească 120mp

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P.+1, cu sau fără subsol pentru locuință,

P pentru anexe

Înălțimi maxime admise față de cota +/- 0.00

Hmax la cornișă: 5.8m

Hmax la coama: 10m

3.5.3. Aliniamentul

Aliniamentul (delimitarea dintre spațiul public și cel privat) este stabilit la limita proprietății pe latura nord.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Clădirile vor fi în principiu aliniate la limitele de proprietate.

Zona edificabilă

Zona edificabilă se stabilește la distanța de 1m față de vecinătăți, 0.6m față de limita posterioară, 3m față de aliniament.

Amplasament în cadrul parcelei

Se vor respecta condițiile de însorire: casele vor fi retrase cu minimum 1/2 din înălțimea la streșină față de vecinătăți pentru a respecta condițiile de însorire. Ferestrele și balcoanele sunt admise cu condiția să fie amplasate la o distanță de minimum 2m față de vecinătăți

Pentru anexe gospodărești destinate animalelor se va cere acordul vecinilor.

3.5.4. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

POT max. 30 %

CUTmax=0.6

3.5.5. Lotizare

Nu se propun lotizări.

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa

Necesarul de apa potabila conform breviarului de calcul anexat este urmatorul :

$$Q_{zi\ med} = 0,84\ mc/zi ; Q_{zi\ maz} = 1,09\ mc/zi ; Q_{orar\ max} = 0,14\ mc/h$$

Alimentarea cu apa a obiectivului de investitii se propune a se realiza prin intermediul unui put forat de diametru mic si adncime de cca 15,0 m de unde prin intermediul unei instalati de hidrofor vor fi alimentate grupurile sanitare.

Dupa realizarea retelei de apa stradale din zona ,cladirea va fi racordata la aceasta prin intermediul unui camin de racord (dotat cu un apometru)

3.6.2. Canalizarea menajera

Conform breviarului de calcul debitul de ape uzate menajere este :

$$Q_{uzat\ zi\ maz} = 1,09\ mc/zi ; Q_{uzat\ orar\ max} = 0,14\ mc/h = 0,03\ l/s$$

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi evacuate la la un bazin vidanjabil etans ,de unde vor fi vidanjate periodic de catre o firma agrementata la o statie de epurare din zona .

Apele uzate menajere se vor incadra in NPTA 002

Dupa realizarea retelei de canalizare menajera stradale din zona ,cladirea va fi racordata la aceasta prin intermediul unui camin de racord .

3.6.3. Apele meteorice

Apele meteorice colectate de pe acoperisuri sunt ape conventional curate vor fi colectate, prin jgheaburi si burlane si deversate in fiecare incinta spre zonele verzi, respectiv spre rigolele stradale.

Protectia lucrarilor edilitare:

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare menajera se va face tinand cont de toate Normativele si STAS-rile in vigoare existente la data elaborarii etapelor urma- toare de proiectare.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Aceasta se va face din reseaua de distributie existenta in zona pe baza unei documentatii intocmite de o firma abilitata in acest sens, cu avizul de la Electrica S.A.

3.6.5. Incalzirea

Se va realiza cu centrala temica proprie cu combustibil lemnos sau energie electrică.

3.7. Protectia mediului

Funciunea propusa nu ste un factor de poluare.

Canalizarea se rezolva prin bazin vidanjabil impermeabilizat, daca pe viitor se va face o retea centralizata de canalizare menajera constructiile vor fi racordate la aceasta in mod obligatoriu. Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din fiecare lot

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

- retele edilitare - Lea
- strada

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Lotul este in proprietate privata – persoana fizica

Strada este in domeniul public

3.9.3. Circulatia terenurilor

Suprafata aferenta casei de locuit va rămâne în proprietate privata, strada va rămâne în domeniul public. Nu se propun modificari în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor.

4. Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare subzona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente

Costurile necesare implementarii proiectului

Toate costurile vor fi suportate de către investitor, inclusiv cele pentru realizarea rețelilor editare

intocmit,
arh. Monica Serban



S.C. EUROCAD S.R.L. SF.GHEORGHE

PROIECTARE IN CONSTRUCTII, ALIMENTARI CU APA SI CANALIZARI

SFANTU GHEORGHE STR. GODRI FERENC Nr.19 Bl.5 Sc.E. AP.5

Tel/Fax. 0367-407737, mobil 0744527587, e-mail , eurocadproiect@gmail.com

anexa 1

BREVIAR DE CALCUL APA-CANAL**1. Necesarul de apa**

S-a calculat conf. STAS 1343-1/2006 Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane si rurale pct 4.3.2 – Debit specific de apa pentru nevoi menajere, Tabel 2 , Normativ I9/2009 Normativ privind proiectarea , executia si exploatarea instalatilor sanitare aferente cladirilor Anexa 2 – Necesarul de apa rece si calda in functie de destinatia cladirii si STAS 1478-91

Necesarul de apa total pentru zona studiata

Nr.persoane = 4 pers.

q sp = 210 l/pers

K zi = 1,3

K o = 2,8

$$Q_{med\ zi} = \frac{4 \times 210}{1000} = 0,84 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\ zi} = \frac{4 \times 210 \times 1,3}{1000} = 1,09 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\ h} = \frac{(4 \times 210) \times 1,3 \times 2,8}{24 \times 1000} = 0,14 \text{ mc/h} = 0,03 \text{ l/s}$$

2. Debitul de apa uzata menajera pentru zona studiata

Debitul de apa uzata menajera se stabileste conf. STAS-1478/1/2006 –Canalizari exterioare –Prescriptii de proiectare – Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare pct4.2.1

Debitul de apa uzata pentru zona studiata

$$Q_{uz.max.zi} = Q_{max.zi} \text{ apa}$$

$$Q_{max.zi} = \frac{4 \times 210 \times 1,3}{1000} = 0,09 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{uz.max.h} = Q_{max.h}$$

$$Q_{uz.max.h} = \frac{(4 \times 210) \times 1,3 \times 2,6}{24 \times 1000} = 1,14 \text{ mc/h} = 0,03 \text{ l/s}$$

Intocmit

Nicolae Moldovan

