

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME D+P+E+M

Beneficiar: PRIMĂRIA COM. SCHEIA, JUD. SUCEAVA

Investitor: BABIUC ADRIAN, PAPUC CORNELIU, PAPUC CORINA ELENA, CORESCIUC LUCIAN SI CORESCIUC ANDREEA

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Data elaborării: MAI 2021

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME D+P+E+M”

constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME D+P+E+M**

Zona în studiu se află amplasată în partea de vest a comunei cu acces din drumul comunal existent. Terenul este proprietate privată a BABIUC ADRIAN, PAPUC CORNELIU, PAPUC CORINA ELENA, CORESCIUC LUCIAN SI CORESCIUC ANDREEA – cu suprafata total de 21985 mp (22140 din acte)

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME D+P+E+M”, are ca scop reglementarea parcelelor de 21985 mp proprietate din zona rezidentiala cu cladiri P-P+2, locuinte individuale (cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ), pentru realizarea ulterioară a unor cladiri cu regim de D+P+E+M, cu un maxim de 15 m înălțime, cote calculate de la cota terenului sistematizat.

Zona studiată în P.U.Z. se situează in intravilan com. Scheia, cu folosință în prezent de arabil. Terenul are acces din drumul comunal existent, respectiv din drumul de exploatare existent in apropierea zonei CFR

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Profilul actual al drumului comunal este de 4.00 m si al drumului de exploatare este de 3,50. Prin P.U.Z. se propune modernizarea drumului comunal la un profil de 9,00 metri, cu cale de rulare de 7,00 m si a drumului de exploatare la un profil de 7.00m

Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția propriu-zisă vor fi suportate de către investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabilă prin extinderea rețelei de apă din comuna
- **Energia electrică** - construcțiile propuse vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea rețelei în comuna
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare extinsă a comunei. Până la extinderea rețelei de canalizare, colectarea apelor uzate se va face în sistem individual cu bazine vidanabile tip cuva etasă din beton armat.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale sau combustibili solizi
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de locuințe unifamiliale (D+P+E+M), se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcționarea locuinței nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

În parcare de la demisol vor fi admise doar autoturismele proprietarilor.

În parcare supraterană și pe aleeile de acces vor fi admise autoturismele proprietarilor și autoutilitare pentru aprovizionarea ocazională a spațiilor comerciale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Distanța minimă între locurile de parcare și ferestrele camerelor de locuit existente și propuse va fi de minim 5.00 metri

Totodata, pe aleea de acces propusa se va intra ocazional cu masinile de gunoi pentru golirea containerelor de gunoi menajer propuse.

BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

1. <u>BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA</u>	
2. TOTAL SUPRAFATA TEREN (22140.00 DIN ACTE)	21985.00 mp
3. SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2838.00 mp
4. SUPRAFATA TEREN CONSTRUIBILA	19147.00 mp
5. SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	3900.00 mp
6. SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2838.00 mp
7. SUPRAFATA ZONELOR VERZI	MINIM 20%
8. SUPRAFATA DESFASURATA	15.600 mp
9. PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 20.36 %
10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. MAX = 40 %
11. COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.81
12. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. MAX = 1.60

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

D+P+E+M, cu inaltime maxima de 15.00 m Cotele sunt calculate de la CTS.

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai

