

MEMORIU TEHNIC**• PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

- Denumirea investiției:

**P.U.Z. – ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
(LOTIZARE) ȘI SERVICII PUBLICE SI PRIVATE**

Judetul Iași, comuna Dobrovăț

- Beneficiar: **PRIMĂRIA COMUNEI DOBROVĂȚ**

- Elaborator: **S.C. ATD PROIECT S.R.L. IAȘI**

- Încadrarea în planurile de urbanism aprobate

Terenul este situat în extravilanul comunei Dobrovăț și pentru realizarea investiției este necesară introducerea sa în intravilanul comunei Dobrovăț.

- Scopul investiției: Investiția are ca scop introducerea în intravilan și reglementarea unui teren în vederea construirii unor locuințe, a unei zone de servicii publice și private și a unei zone de agrement și dotări anexe. Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic a zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, care va defini zona studiată și relațiile ei cu zonele învecinate.

- Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul propus pentru studiu are o suprafață totală de **56,929**ha mp și este proprietatea **PRIMĂRIEI COMUNEI DOBROVĂȚ**.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- Drum comunal - drum de interes local;
- Cale de acces - drum de interes local;
- Rețea de alimentare cu apă;
- Rețea de alimentare cu energie electrică;
- Rețele de telecomunicații;

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni.

• MODUL DE ÎNCADRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Terenurile propuse a fi construite se află situate în partea de sud-est a intravilanului comunei Dobrovăț.

În ultimii ani zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare, în condițiile unui cadru natural favorabil cu panorama orientată spre pădurile din sectoarele sudice, vestice și nordice, beneficiind de accesibilitate din drumurile publice și de posibilitatea racordării la echiparea tehnico – edilitară existentă.

Zona studiată se află situată:

- În partea nord-vestică a comunei Dobrovăț, la ieșirea către comuna Bârnova;
- La o distanță de aproximativ 5,00 km față de centrul comunei Dobrovăț;
- La o distanță de aproximativ 26,30 km față de centrul municipiului Iași;

- În partea de sud a drumului DJ247, la aproximativ 100m de acesta.

Suprafața studiată se învecinează:

- la nord – terenuri proprietate publică – circulații -Drum,
– terenuri proprietate privată a Consiliului Local Dobrovăț;
- la est – terenuri proprietate publică – circulații -Drum comunal,
– terenuri proprietate privată a Consiliului Local Dobrovăț;
- la sud și vest – terenuri proprietate privată – Pădurea Ocolului Silvic Dobrovăț.

Distanțele cele mai apropiate ale construcțiilor propuse față de construcțiile din vecinătate sunt:

- **minim 34,60m** față de locuințele din partea de nord-est a amplasamentului;
- În partea de vest, sud și sud-est zona este neconstruită.

• OPERAȚIUNI PROPUSE

Pentru realizarea investiției se propune:

- Realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea și introducerea în intravilan a terenului studiat în vederea construirii unor spații pentru locuințe, servicii publice și private și funcțiuni complementare ale acestora;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal;
- Concesionarea terenurilor;
- Depunerea proiectelor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de demolare și de construire propuse;
- Obținerea autorizațiilor de demolare și de construire pentru realizarea investiției;
- Realizarea lucrărilor de demolare și de construire pentru cladirile propuse;
- Realizarea lucrărilor de sistematizarea a terenului;
- Recepția lucrărilor de construire;
- Intabularea construcțiilor.

• INDICATORI PROPUȘI

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului, în suprafața totală de **56,929ha**, va fi împărțit în cinci unități teritoriale de referință: **UTR LI, UTR CM1, UTR CM2, UTR VA, UTR TE:**

UTR LI - Zona locuințelor individuale pe terenuri concesionate, va avea următoarele reglementări:

- Funcțiuni:
 - **Locuințe individuale izolate;**
 - Dotări, anexe, funcțiuni complementare funcțiunii de locuire;
 - Utilități și amenajări aferente funcțiilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- Alinieri stradale:
 - **10,00m** față de limitele parcelelor dinspre străzile publice;
 - **15,00m** față de axul drumului de acces.
- Alinieri laterale și posterioare:
 - **5,00m** față de limita posterioară ale terenului;
 - **3,00m** față de limitele de proprietate laterale ale terenului.
- Regim de înălțime: Înălțimea **la streășină sau atic**, a clădirilor va fi de:
 - **P+1+M** - maxim **7,00 m** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului, în limita ariei construite;
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30 %**;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90 mp/ADC**.

- Parcarea va fi amenajată la suprafața terenului. Locurile de parcare vor fi calculate conform legislației în vigoare, la faza DTAC.

UTR CM1 - Zonă centrală mixtă, va avea următoarele reglementări:

- Funcțiuni:
 - **Instituții publice – unități sanitare, culturale, pentru învățământ, de cult;**
 - **Spații comerciale;**
 - **Servicii publice și private;**
 - Dotări, anexe, funcțiuni complementare funcțiilor sus menționate;
 - Utilități și amenajări aferente funcțiilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- Alinieri stradale:
 - **10,00m** față de limitele de proprietate dinspre străzile publice;
 - **15,00m** față de axul drumului de acces.
- Alinieri laterale și posterioare:
 - **5,00m** față de limita posterioară ale terenului;
 - **5,00m** față de limitele de proprietate laterale ale terenului.
- Regim de înălțime: Înălțimea **la streășină sau atic**, a clădirilor va fi de:
 - **P+3** - maxim **17,00 m** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului, în limita ariei construite;
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **40 %**;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,60 mp/ADC**.

UTR CM2 - Zonă centrală cu sedii firme pe terenuri concesionate, va avea următoarele reglementări:

- Funcțiuni:
 - **Sedii firme, birouri;**
 - Dotări, anexe, funcțiuni complementare funcțiilor sus menționate;
 - Utilități și amenajări aferente funcțiilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- Alinieri stradale:
 - **10,00m** față de limitele parcelelor dinspre străzile publice;
 - **15,00m** față de axul drumului de acces.
- Alinieri laterale și posterioare:
 - **5,00m** față de limita posterioară ale terenului;
 - **3,00m** față de limitele de proprietate laterale ale terenului.
- Regim de înălțime: Înălțimea **la streășină sau atic**, a clădirilor va fi de:
 - **P+1+M** - maxim **7,00 m** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului, în limita ariei construite;
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30 %**;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90 mp/ADC**.
- Parcarea va fi amenajată la suprafața terenului. Locurile de parcare vor fi calculate conform legislației în vigoare, la faza DTAC.

UTR VA - Zonă de agrement, va avea următoarele reglementări:

- Funcțiuni:
 - **Alimentație publică și comerț;**
 - **Cazare turistică (hotel, pensiuni, vile turistice, camping, etc.);**
 - **Centre de îngrijire și asistență;**

- **Construcții și amenajări pentru festivaluri, spectacole, activități sportive sau culturale cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;**
- **Parcuri publice;**
- Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.
- Alinieri stradale:
 - **10,00m** față de limitele de proprietate dinspre străzile publice;
 - **15,00m** față de axul drumului de acces
- Alinieri laterale și posterioare ale construcțiilor permanente:
 - **5,00m** față de limitele laterale ale terenului;
 - **5,00m** față de limitele posterioare ale terenului;
- Regim de înălțime: Înălțimea **la streășină sau atic**, a clădirilor va fi de:
 - **P+3** - maxim **17,00 m** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului, în limita ariei construite;
 - Pentru instalațiile și echipamentele specifice zonelor de agrement, înălțimea nu este limitată
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **20 %**;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,80 mp/ADC**.
- Parcarea va fi amenajată la suprafața terenului. Locurile de parcare vor fi calculate conform legislației în vigoare, la faza DTAC.

UTR TE - Zonă de echipare tehnico - edilitară, va avea următoarele reglementări:

- Funcțiuni:
 - **Instalații și echipamente tehnico-edilitare pentru deservirea construcțiilor din zona studiată;**
 - Utilități și amenajări aferente funcțiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, etc.
- Alinieri ale construcțiilor edilitare:
 - **5,00m** față de limitele terenului;
- Regim de înălțime: Înălțimea **la streășină sau atic**, a clădirilor va fi de:
 - **P** - maxim **4,00 m** măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului, în limita ariei construite;
- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50 %**;
- Coeficient de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,50 mp/ADC**.

● **MODUL DE ASIGURARE A CERINTELOR DE IGIENA SI SĂNĂTATE**

Amplasarea construcțiilor și conformarea acestora respectă prevederile **Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 și nr. 994 din 9 august 2018** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel:

Amplasarea clădirilor asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de ferestrele locuinței cele mai apropiate. Va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona studiată, sunt situate la distanțe de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea construcțiilor vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrtermică și acustică corespunzătoare.

La amplasarea construcțiilor s-a ținut cont de orientarea față de punctele cardinale, de vânturile dominante și de însorirea maximă din timpul verii.

- **MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR**

- **Alimentarea cu apă:**

Se va putea face din rețeaua stradală a comunei Dobrovăț după finalizarea proiectului CL5 – „Extinderea sistemului de apă și canalizare în județul Iași”, care este în curs de implementare în zona amplasamentului, la care vor putea fi racordate și construcțiile propuse, conform avizului Apavital nr. **62262** / 18.12.2019.

- **Evacuarea apelor uzate:**

În zona studiată nu există în prezent un sistem de canalizare a apelor menajere, utilizându-se fose. În zona studiată este în curs de implementare proiectul CL5 – „Extinderea sistemului de apă și canalizare în județul Iași” – la care vor putea fi racordate și construcțiile propuse pe amplasament, conform avizului Apavital nr. **62262/18.12.2019**.

Apele pluviale vor fi evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran și se vor folosi pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament. Surplusul de apă va fi deversat în rețeaua stradală propusă de colectare a apelor pluviale și dirijate către emisar – Pârâul Dobrovicior.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică se realizează de la rețeaua stradală existentă de alimentare cu energie electrică a comunei Dobrovăț;

- **Asigurarea agentului termic:**

Încălzirea locuinței se va realiza cu ajutorul centralelor electrice sau termice în condensatie alimentate cu gaze naturale provenit de la rețeaua de distribuție a gazului din comuna Dobrovăț în curs de execuție.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza după finalizarea execuției rețelei stradale a comunei Dobrovăț.

- **Salubritate**

Depozitarea deșeurilor se va face în europubele amplasate pe o platformă betonată și vor fi ridicate periodic de către firma specializată care deservește comuna Dobrovăț.

Întocmit,

arh. Poiană Daniel Lucian

arh. stag. Ungureanu Alexandru Ionel