



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT: **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

(CARTIER DE VEST) ȘOFRONEA
BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI ȘOFRONEA
PROIECT Nr.: 72/ 2020
FAZA: P.U.Z.
PROIECTANT: S.C. Pro Urban S.R.L.

1.2.Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit și funcțiuni complementare, pe terenul intravilan și terenurile extravilan din partea de vest a intravilanului localității Șofronea, jud. Arad, în partea , de vest a zonei de locuit existente, în lungul drumului Dc 108 Șofronea –Sânpaul.

Acest teren are ca destinație stabilită prin P.U.G, subzonă destinată construcțiilor de locuit și teren arabil în extravilan

.P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Metodologia folosită – baza documentatie

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : GM 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. BLOMINFO S.R.L.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de P.F.A. TOLAN ALIN DAN.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Comunei Șofronea, proiect elaborat de S.C. BLOMINFO S.R.L.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- referat geotehnic
- date statistice
- afişarea intenţiei de a construi la panoul Primăriei

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenurile care vor fi reglementate sunt situate parțial în intravilan și parțial în extravilanul comunei Șofronea. Ca și categorie de folosință terenurile sunt curți construcții (teren viran) și teren agricol- pășune în extravilan.

Terenul intravilan are ca destinație stabilită prin P.U.G, zonă destinată construcțiilor de locuit cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. , iar terenul din extravilan este teren agricol – pășune conform P.U.G. și R.L.U.

P.O.T = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

2.2 Încadrarea în localitate

Proiectul are ca obiect ridicarea interdicției de construire și stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit și funcțiuni complementare, pe terenul intravilan, și terenurile extravilan din partea de vest a localității Șofronea, jud. Arad, în partea de sud a drumului comunal existent Dc 108 Șofronea – Sânpaul.

La vest terenul studiat se învecinează cu Dc 108 și De 134

Primăria comunei Șofronea este deținătoarea a patru terenuri extravilan și a unui teren intravilan :

- CF nr. 305086. cu suprafața de 23.011,00 mp, teren intravilan
- CF nr. 305084, cu suprafața de 56.130,00 mp, teren extravilan
- CF nr. 306441, cu suprafața de 98.995,00 mp, teren extravilan
- CF nr. 306440. cu suprafața de 4.394,00 mp, teren iextravilan
- CF nr. 306442. cu suprafața de 896,00 mp, teren iextravilan

Total incinte reglementate 183.426,00 mp

Zona studiată este în prezent un teren neconstruit cu un P.O.T = 0,00 % și cu un C.U.T = 0,00

În zona studiată și în zona adiacentă, zona de locuit, a localității Șofronea (în partea de est), nu sunt dotări de interes local.

Incinta studiata este traversata de la est spre vest de un canal care este proprietatea Comunei Șofronea.

În partea de nord și nord vest a amplasamentului există niste clădiri , anexe la exploatare agricole care sunt nefuncționale. Adiacent drumului care duce la Strandul termal, în prezent sunt doua incinte care au activitate. , pe colt, o hală pentru utilaje agricole și o incintă care adăpostește 49 taurine.

Aflată în partea de nord a râului Mureș la o distanță mare, zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- existența accesului nemodernizat în zonă – căi de acces nemodernizate
- lipsa parțială a dotărilor de interes local din zonă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:
terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovaniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0$

- stratificația terenului: - umplutură 1,00 m

- argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,00 – 3,60m

- strat argilos prafos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m

- apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4. Circulația

Principalele căi de circulație din zonă sunt străzile existente ale localității din partea de nord și la vest DC 108 Șofronea -Sânpaul, iar la sud drumul de exploatare cu nr. Cad. 305087

În zona studiată, nu sunt alte căi de acces.

Transportul în comun, în zona este asigurat de cursele interurbane de transport în comun Arad –Șofronea - Sânpaul. Este necesară modernizarea căilor de acces existente și creerea de noi căi de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este în prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00%

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri P, P+1 și P+1+M, construite din materiale tradiționale.

În zona studiată, nu sunt dotări de interes local.

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- căi de acces insuficiente și parțial neamenajate.

2.6. Echipare edilitara

Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în localitatea Șofronea și pe Dc 108.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă

În prezent terenul pe care se propune realizarea obiectivelor este teren agricol-pășune, și există rețele de distribuție a apei, doar la limitele zonei studiate în partea de nord și est a amplasamentului, pe Dc 108

Canalizare menajera

Sistemul centralizat de canalizare menajeră este în partea de nord și est a zonei reglementate pe Dc 108..

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în canalele de desecare din zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice în zona, în partea de nord a zonei studiate exista rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, pe Dc 108 ..

Rețele de energie electrică – În zona studiată există rețele de distribuție de energie electrică, de medie și de joasă tensiune:

- o linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA 20 kV) cu traseu paralel cu DC 108 Șofronea - Sânpaul, pe partea nordică a acestuia, care alimentează două posturi de transformare aeriene amplasate în zona studiată (la intersecția cu drumul spre țărandul termal)
- linii electrice aeriene de joasă tensiune (LEA 0,4 kV) pentru distribuție publică, pe străzile din intravilanul loc. Șofronea (pe stâlpi comuni cu linii aeriene de telecomunicații);
- linii electrice subterane de joasă tensiune (LES 0,4 kV) pentru distribuție publică, pe trasee scurte, atât în intravilanul loc. Șofronea (pe partea sudică a DC 108 Șofronea - Sânpaul), cât și în extravilan (alimentarea celor două antene de telefonie mobilă situate în zona studiată).

Rețele de telecomunicații – În zona studiată există rețele de telecomunicații:

- linii aeriene de telecomunicații pe străzile din intravilanul loc. Șofronea, pe stâlpi comuni cu cei ai rețelei electrice de distribuție publică;
- o linie aeriană de telecomunicații (pe stâlpi din lemn) cu traseu paralel cu DJ 790 Șofronea - Sânpaul, pe partea sudică a acestuia.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a localității Șofronea.. În cadrul Planului Urbanistic General al localității Șofronea, această zonă este în extravilan și parțial intravilan..

Din analiza situației existente rezultă necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuală sunt multe solicitări pentru terenuri pentru construcții de locuințe.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o rețea de circulații carosabile și pietonale în zonă care să asigure accesul carosabil în toată zona studiată, la toate obiectivele propuse, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare .

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă (zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a localității Șofronea, această zonă a fost studiată ca o extindere a zonei de locuit a localității.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Zona de locuit propusă nu influențează în mod negativ zonele de locuit adiacente, această zonă vine în completarea zonei de locuit a localității Șofronea. Activitatea desfășurată nu constituie o sursă de poluare a mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în aceasta zonă să se construiască o zonă de locuit care să contribuie la mărirea zonei de locuit existentă și o zona de funcțiuni complementare.

2.9. Riscuri naturale

Cutremure de pământ

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3.

Inundații și alunecări de teren.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrativ teritoriale afectate de localitatea Șofronea nu se regasește, ca fiind expusă riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș. \

Fiind un teren plat nu se pune problema alunecărilor de teren.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de

execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și a echipării edilitare.

Cutremure de pământ

Avarii la structurile de rezistență : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.

Inundații

Nu este cazul

Alunecări de teren

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă au mai fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al comunei Șofronea , aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Șofronea, această zonă este parțial în intravilanul localității Șofronea și este subzonă destinată construcțiilor de locuit cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. și parțial în extravilan.

Ca și categorie de folosință terenul este pășune și este proprietatea privată a Primăriei Șofronea.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$
- stratificația terenului: - umplutură 1,00 m
 - argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,00 – 3,60m
 - strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
 - apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației

Drumuri

Teritoriul zonei reglementate este mărginit

în partea de nord și vest de Dc 108. Prin prezentul P.U.Z. se propune modernizarea carosabilului existent și realizarea unor carosabile care să asigure accesul la toate loturile propuse prin prezentul PUZ.

Se propune

- carosabilul de 7,00 m lățime, zonă verde de aliniament de 2x3,50 m - trotuare pe lângă case de câte 1,00 m lățime, 2x1,50m piste de biciclete

- zone verzi de gardă 2x 2,75 m între carosabil și trotuar.

- rigole între carosabil și trotuar

Pentru carosabil se prevede următoarea structură:

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din:

- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A./16 de 4,0 cm grosime

- strat de legătură din beton asfaltic deschis cu agregat mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime

- în fundație:

- strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime

- strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Pentru scurgerea apelor meteorice de suprafața de pe platforma drumului și de pe platformele din incintă se prevede colectarea acestora și dirijarea spre rigolele de scurgere existente în lungul carosabilului.

S-a prevăzut amenajarea trotuarului existent.

Accesul carosabil la lot va avea o lățime de 3,50 m, pentru fiecare lot în parte.

În zonele în care circulația carosabilă traversează canalul, acesta va fi întubat.

Deasemenea în partea de nord a incintei și în partea de sud a drumului comunal Dc 108, a fost prevăzută o pistă de biciclete., care va face legătura între localitatea Sofronea și satul aparținător Sanpaul.

În partea de vest a zonei reglementate se propune realizarea unui sens giratoriu care să asigure o a doua legătură a zonei cu Dc 108.

Parcajele

Pentru fiecare lot în parte se va considera un loc de parcare ocazională pentru vizitatori și un loc de parcare pentru locatari în incintă pe partea de acces carosabil prevăzută la fiecare lot. În incintă vor fi prevăzute garaje (opțional). În cazul în care la parterul unor locuințe se vor face spații comerciale, în incintă se vor amenaja locuri de parcare și pentru spațiu comercial conform normativelor în vigoare.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, și propuse, precum și amenajarea pe loturile locuințelor a unor zone verzi necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă, poluare fonică și o protecție față de gazele emanate de țevile de eșapament. Deasemenea se propune amenajarea unor spații verzi în partea de vest a zonei reglementate, și a unor zone amenajate în lungul canalului care străbate zona de la est la vest. Pentru zona de servicii spații comerciale vor

fi prevăzute spații verzi și perdele de protecție față de locuințe, conform HGR 525 și normativelor în vigoare.

3.5. Zonificare funcțională

Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Categoria de folosință actuală a zonei este : pășune în intravilan și extravilan.

În prezentul P.U.Z. s-a propus o zonă rezidențială, această zonă va fi lotizată în 166 loturi cu suprafețe cuprinse între 400 mp și 600 mp, loturi pe care urmează a fi construite locuințe individuale în regim maxim de înălțime S+P, P, P+M, P+1 S+P+M, S+P+1., P+1+M , clădiri de tip izolate, cuplate sau înșiruite, două loturi destinate spațiilor comerciale și serviciilor și terenului de joacă pentru copii în zonele de spațiu verde și agrement, propuse în jurul canalului existent care traversează zona reglementată. În partea de vest a amplasamentului, în vecinătatea antenei, au fost prevăzute spații comerciale și servicii, în regim de înălțime P, P+ M.

. Locuințele vor fi retrase de la aliniamentul stradal propus cu 5,00 m . La solicitarea clientilor se pot amenaja și în zona de locuințe spații comerciale mici, servicii, birouri, cabinete, cu condiția asigurării de locuri de parcare și spațiu verde , conform normativelor în vigoare..

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Clădirile propuse cu regim maxim de înălțime P+1+M pentru locuințele individuale vor fi prevăzute cu locuri de parcare în incintă pentru locatari si vizitatori,, garaj opțional) și acces carosabil (în incintă) de 3,50 m lățime.

În zonă, în apropierea zonei reglementate, în partea de est și nord-est de amplasament este zona de locuit existentă a localității Șofronea..

Distanța dintre ferma de taurine și locuințele individuale este de 154,99 m, iar între fermă și spațiile comerciale este de 131,87 m.

Distanța dintre locuințele individuale și hala pentru utilaje agricole este de 91,98 m. Pe data de 21 februarie 2014, în Monitorul Oficial nr. 127, a fost publicat Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Potrivit art. 11 din acest ordin distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și unitățile care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, cum sunt si fermele de bovine, sunt:

– Ferme și crescătorii de taurine, între 6–50 capete: 50 m

– Ferme și crescătorii de taurine, între 51–200 capete: 100 m

Din punct de vedere a distanței ne încadram.

Pentru zona de servicii se propune un P.O.T. maxim de 60,00 % și C.U.T. maxim 1,20. Amenajările din incintă, parcări, platforme și spații verzi vor respecta HGR 525, pentru fiecare funcțiune în parte.

Zona verde amenajată în lungul canalului va fi prevăzută cu o fâșie de 3. 00 m lățime din pavele înierbate care să asigure accesul la canal, pentru întreținere.

În momentul în care se va construi acest teren, se vor respecta condițiile prezentului regulament.

BILANT TERITORIAL IN INCINTA

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF 03 TERENURI AGRICOLE -terenuri intravilan -terenuri extravilan	183.426,00 (23.011,00) (160,415,00)	100,00		
ZF 06 CĂI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT -carosabil -piste biciclete -trotuare			40.431,36 (20.440,84) (10.960,18) (9.030,34)	22,04
ZF 10 ZONA DE COMERT SI SERVICII			7.729,26	4,21
ZF 11 ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Din care :Sc max. =30,00 %	-	-	86.308,94 (25.892,68)	47,06.
ZF 14 ZONA SPAȚII VERZI, , SPORT ȘI AGREMENT -zonă verde de aliniament -zonă verde amenajată			48.956,54 (24.504,66) (24.451,88)	26,69 (13,36) (13,33)
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	183.426,00	100,00	183.426,00	100,00

Compartimentarea interioara și amplasarea obiectivului au respectat prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii, art. 34, reactualizat în 2018..

Sistematizarea verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compoziționale

Realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile de locuit existente.

Realizarea unor clădiri de locuit care să mobilizeze în mod corespunzator fronturile străzilor propuse.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale - P+1+M. pentru locuințe individuale
- P+M pentru spații comerciale

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit (locuințe individuale)

- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;

- P.O.T. min = 15,00%;
- C.U.T. min = 0,15;
- P.O.T. max = 30,00%;
- C.U.T. max = 0,90;

Pentru zona de servicii publice

- regim de construire: P, P+M,
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 30,00%;
- C.U.T. min = 0,30;
- P.O.T. max = 60,00%;
- C.U.T. max = 1,20;

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent și pe lângă carosabilele propuse, au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zonele verzi propuse a fi amenajate în zona de locuit propusă va fi plantată cu gazon decorativ, cu cățina roșie (tamarix) și plante floricole cu frunze decorative, etc. Pe alei și în zona verde amenajată va fi montat mobilier urban și locuri de joacă pentru copii. Deasemenea pe fiecare lot în parte va fi prevăzută și o zonă verde, plantată, minim 26 mp pe locuitor.. Vor fi pavate doar suprafețele necesare intrării în locuință, terase și accese carosabile.

Zonele verzi din incintele serviciilor, vor fi dimensionate conform funcțiunii respective, se va prevedea o perdea de protecție între zona de servicii și locuințe.

Zona verde amenajata ocupa 24.451,88 mp, adica 13,33 % din total suprafata, la care se va adauga si zona verde de aliniament 24.504,66, respectiv 13,36 %. Zona verde totalizează 48.956, 54 mp, respectiv 26,69 % . Pe fiecare lot va fi prevăzută zonă verde .

3.6 Echipare edilitară

Alimentare cu apă.

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru obiectivele din zona reglementată se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe străzile propuse, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor gospodăriilor.

La întocmirea prezentei documentații s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apă să fie în concordanță cu cele din Planul Urbanistic General al comunei.

Necesarul de apă și presiunea pentru rețelele de distribuție a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în localitate, în partea de nord și nord-vest a amplasamentului, pe Dc 108, prin extinderea acesteia.

Conductele de distribuție a apei vor avea Dn=90 mm și Dn=110 mm, din țevi de polietilenă de înaltă densitate, PE-ID100, Pn6, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, în tranșee deschise săpate manual sau mecanizat, în funcție de posibilitățile locale de pe traseu.

În punctele de racordare la rețelele existente, la intersecții de străzi precum și la distanțe mai mari de 350 m se vor realiza cămine de vane pentru sectorizarea tronsoanelor de conducte, în vederea asigurării bunei exploatare și întrețineri ale acestor lucrări.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural” prin piesele de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționalități și exploatare a acestora (cămine de vane, piese de ramificație etc.).

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

Pentru asigurarea debitului de apă de 10 l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor folosi hidranți subterani Ø 100 mm, amplasați pe rețeaua existentă în zona.

Conform Normativ Np 086/2005, conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu Ø100 mm, trebuie să aibă diametru de 150 mm.

Canalizarea menajeră

În zona propusă există o rețea de canalizare menajeră pe Dc 108. Se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajeră și de colectoare principale care să colecteze și să conducă apele uzate spre stații de pompare care să poată prelua și evacua apa uzată în rețeaua de canalizare menajeră existentă. .

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea străzilor propuse, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor gospodăriilor și a unităților, intervenții minime la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Având în vedere cotele de nivel se propune ca rețeaua de canalizare de pe străzile propuse să fie condusă gravitațional de la nord la sud, iar la sud să fie realizat un colector care prin intermediul unei stații de pompare, apa menajeră să fie condusă spre canalul de pe Dc 108.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 250, D = 315 și D = 400 mm, cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub -0,80m de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de $i = 0,003-0,005$, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de 0,20m, și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu 0,10m deasupra generatoarei superioare.

Apă uzată din colectorul stradal propus se va descărca în colectorul principal D = 400 mm, și se va conduce, spre rețeaua de canalizare din zonă.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi deversate liber în zonele verzi ale parcelor private.

Pentru zona de servicii propusă – apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi. Preluarea acestora de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) sau rigole cu grătare carosabile, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție din care se vor iriga ulterior zonele verzi.

Apele pluviale de pe carosabil, trotuare, etc, vor fi colectate prin șanțuri prevăzute de-a lungul părții carosabile a noilor străzi propuse.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-au determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Normativul de pază pentru singerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz.

Alimentarea cu gaze naturale

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de gaze naturale propusă în zonă. Există o rețea de alimentare cu gaze naturale în partea de nord a amplasamentului, rețea care se va extinde în zona studiată, de-a lungul carosabilelor propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Rețele de energie electrică – În primele faze de dezvoltare a noii zone distribuția energiei electrice la consumatori se va putea face prin linii electrice aeriene, amplasate pe străzile propuse, cu alimentare de la posturile de transformare existente în zona studiată, respectiv prin extinderea rețelei de distribuție existente pe străzile din intravilan (pentru locuințele noi din partea estică a zonei studiate).

Pe parcursul dezvoltării zonei, dacă este necesară amplasarea unui nou post de transformare (în funcție de necesarul de putere electrică și lungimea rețelei de distribuție la momentul respectiv), acesta va putea fi alimentat din LEA 20 kV existentă (cu traseu de-a lungul DC 108 Șofronea - Sânpaul), iar rețeaua de distribuție se propune a fi trecută în cabluri pozate subteran, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

În fazele finale de dezvoltare se propune ca întreaga rețea de distribuție a energiei electrice la consumatori - locuințe, funcțiuni complementare, echipări edilitare, iluminat stradal etc - să se facă prin linii electrice pozate subteran (LES 0,4 kV) de-a lungul străzilor, firide principale de distribuție (amplasate suprateran, pe domeniul public) și bransamente subterane care vor alimenta blocurile de măsură și protecție ale consumatorilor.

Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei existente de distribuție de energie electrică se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Soluțiile definitive de alimentare cu energie electrică pentru fiecare din noii consumatori se vor stabili la faza AC, prin studii de soluție elaborate de furnizor în cadrul avizelor tehnice de racordare, care se vor întocmi la solicitarea beneficiarilor.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorii se vor adresa direct sau prin intermediul unui proiectant de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Se vor respecta normele și reglementările în vigoare în ceea ce privește coexistența rețelelor / instalațiilor electrice (LEA, LES, PT etc) cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare etc) propuse a se construi.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către A.N.R.E. București.

Terenul pe care se află rețelele electrice de distribuție va rămâne în proprietatea statului (conf. legii 123/2012).

Rețele de telecomunicații – Pentru linia aeriană de telecomunicații cu traseu paralel cu DC 108 Șofronea - Sânpaul, se propune trecerea acesteia în cablu pozat subteran pe toată lungimea cuprinsă în zona studiată.

Clădirile propuse în zona studiată se vor racorda la rețeaua de telecomunicații existentă în zonă, prin cabluri pozate subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri (cu cămine subterane de derivație).

Terenul unde vor fi pozate rețelele de telecomunicații va rămâne în domeniul public. Pentru fiecare obiectiv nou, înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita deținătorilor de rețele de telecomunicații existente predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor în teren.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

Gospodăria comunală

În incinte vor fi prevăzute pubele de colectare a deșeurilor solide care vor fi preluate de serviciul de salubritate. Se va face colectarea selectivă a deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilului, plantații în incintă, și un spațiu verde amenajat – cu loc de joacă, în totalitate zona verde amenajată reprezentând 13,33 %, la care se mai adaugă și spațiile verzi de aliniament, care vor fi întrerupte în dreptul acceselor pe lot.. Se vor asigura zonele necesare precum și perdele de protecție între zona de servicii și zona de locuit.

În urma activităților desfășurate în zona nu vor rezulta materiale toxice, Evacuarea gunoiului menajer va fi făcută prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuință va fi prevăzut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere în pubele.

1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL LA:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte sau activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Prezenta documentație - Plan Urbanistic Zonal – are ca obiectiv, realizarea unei zone de locuit, construirea a 166 clădiri de locuit unifamiliale, în UAT Șofronea, la vest de localitatea Șofronea în extravilan și parțial intravilan.

Suprafața totală reglementată este de 183.426,00 mp.

Considerăm că terenul studiat are un bun potențial de dezvoltare pentru o zonă de locuit, datorită accesibilității din drumul comunal Dc 108 și a faptului că se parcelează zona, asigurând locuri de case pentru tineri, prin construirea pe terenurile libere.. Activitatea propusă de beneficiar este cea de locuire, specifică zonei.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, se rezolvă

disfuncționalitățile existente privind:

- accesul auto și pietonale corespunzătoare la obiectivele din incinta studiată,
- bransamentele se vor asigura pentru obiective, în ce privește alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, pluvială, electrice, telefonie, energie termică;
- vor fi amenajate spații verzi de incintă.

Utilitățile propuse elimină disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare.

Scopul principal al documentației îl reprezintă stabilirea condițiilor pentru:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;

- trasarea și profilarea viitoarelor accese în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;

- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei bune funcționări a obiectivului propus;

- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În acest sens intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- realizarea unor construcții compatibile cu funcțiunea de locuire din zonă;

- asigurarea acceselor în incintă din partea de nord din Dc 108 precum și a locurilor de parcare din incintă;

- asigurarea de spații verzi amenajate în incintă;

- echiparea tehnico-edilitară

- modul de utilizare al terenului conform funcțiunii, și relația cu vecinătățile.

În incinta studiată vor fi amplasate 166 clădiri de locuit, conform planșei de Reglementări urbanistice anexat.

Regimul de înălțime propus este maxim P+1+M; înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;

- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

Se vor amenaja locuri de parcare în incintă, la fiecare acces carosabil în incintă..

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Zona propusă a fi studiată care face obiectul unei documentații de urbanism pe terenuri situate în extravilanul localității Șofronea, care nu influențează în niciun fel caracteristicile urbanistice ale localității. Obiectivele în cauză nu vor conduce, în ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Pentru protecția mediului se vor respecta prevederile HG 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaje, precum și a altor acte normative care apar în perioada de valabilitate a autorizației.

Se vor respecta și următoarele:

- deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat; pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

- deșeurile menajere se vor colecta separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloză, plastic, sticlă, etc.;

- toate materialele rezultate din operațiunile de construcție și montaj se vor evacua cu mijloace de transport la groapa de gunoi a localității sau la locul de depozitare a deșeurilor rezultate din amenajarea construcțiilor.

- executarea reparațiilor curente și capitale cu luarea măsurilor de prevenire a poluării solului, apelor și aerului;

- în cazul incendiilor se vor lua măsurile necesare pentru limitarea poluării factorilor de mediu; dotarea P.S.I. conform normelor;

- va monitoriza modul de realizare a măsurilor de prevenire a accidentelor și măsurilor de limitare a efectelor acestora

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Documentația de urbanism este realizată în concordanță cu legislația în vigoare în ceea ce privește programele de mediu. Se vor respecta prevederile HG 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaje, precum și a altor acte normative care apar în perioada de valabilitate a autorizației.

2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI, POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL LA:

a) probabilitatea, durată, frecvență și reversibilitatea efectelor:

În zona studiată, care este parțial ocupată de construcții sau activități permanente de locuire, cu trafic local redus iar amplasamentul este destinat funcțiunii de locuire, nu există surse majore sau medii de poluare, nedesfășurându-se activități care să creeze noxe periculoase pentru aer și sol.

Prin punerea în funcțiune a obiectivului de investiții se produc efecte de poluare specifică lucrărilor de construcții pe timpul șantierului. Aceste efecte sunt temporare, ele încetează odată cu încheierea șantierului.

b) natura cumulativă a efectelor:

Nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor:

Nu este posibil.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Toate funcțiunile grupate și amplasate în zonă se coordonează cu funcțiunile existente menținute. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de a se asigura cu toate utilitățile realizate în avans, prezentate conform Legea 50/1991 (actualizată) astfel încât riscurile pentru sănătatea umană vor fi minime. Beneficiarul și proiectantul optează în toate cazurile la varianta de utilități centralizate, realizate etapizat.

Materialele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului vor fi agrementate, astfel încât nu vor avea efecte negative asupra populației.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației afectate):

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu este cazul.

- folosirea terenului în mod intensiv

Regulamentul Local de Urbanism, din cadrul Planului Urbanistic Zonal propus, este corelat cu reglementările din Planul Urbanistic General, ceea ce exclude posibilitatea folosirii neraționale, a terenului studiat.

Procentul maxim admis de ocupare al terenului aferent proprietății va fi de maxim 30,00 % pentru zona de locuit.

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare, pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

Studiul propus dezvoltă zona atât din punct de vedere urbanistic, respectiv economic, ceea ce duce la posibilitatea protejării mediului în mod superior.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ este bine să fie respectat :

Pentru zona de locuit (locuințe individuale)

- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 15%;
- C.U.T. min = 0,15;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;

Pentru zona de servicii publice

- regim de construire: P, P+M,
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 30%;
- C.U.T. min = 0,30;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 30,00 % în zona de locuit), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de locuit (C.U.T max = 0,90).

Regimul de înălțime este P+1+M.

Clădirile vor fi retrase fata de frontul stradal cu 5,00 de frontul stradal. Structura de rezistență va respecta prevederile normelor în vigoare.

De asemenea, se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice. Evacuarea persoanelor în caz de cutremur se va face pe carosabil, sau pe terenurile libere din partea de vest și sud a incintei.

Inundații

Nu este cazul.

Alunecări de teren

Nu este cazul.

3.9.Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat al Comunei Șofronea, funcțiune de locuit sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de sud a frontului stradal al străzii existente. Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobilă fondul construit al străzii.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea căilor de acces și a rețelelor edilitare. Toate aceste lucrări intră în sarcina și din fondurile inițiatorului.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent, și contribuie la dezvoltarea și extinderea zonei de locuit a localității Șofronea.

Intocmit:



Urbanism arh. Serban
Instalații ing Pantea
Ing. Șandru

