

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrarii :

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1+M, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI

Oras Targoviste , Judetul DAMBOVITA

Beneficiar :

NITESCU RAZVAN EDUARD

Proiectant general : **SC ARCHITECTURE SRL - TARGOVISTE**

Data elaborarii : **AUGUST 2021**

SITUATIA EXISTENTA

DATE DE IDENTIFICARE PARCELA :

Terenul studiat se afla in proprietatea NITESCU RAZVAN EDUARD, conform CONTRACT DE DONATIE nr. **340/02.03.2021**, si este situat in T 6, P 86/1.

Suprafata totala este de 768 mp in teren (800 mp in acte) reprezentata de urmatorul numar cadastral :
Nr. Cad 77239.

AMPLASARE :

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat pe teritoriul intravilan al municipiului Targoviste, judetul Dambovita, in **UTR. 13** conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 ; in zona **TAGR** -Terenuri agricole rezervate altor functiuni (etapa peste 10 ani); **pentru activitati industriale/pentru locuinte**

SUPRAFATA STUDIATA : 768 mp din masuratori, 722 in urma cedarii in vederea modernizarii drumului str. Prof. Cornel Popa (800 mp din acte).

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : neproductiv

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Terenul studiat se afla in proprietatea NITESCU RAZVAN EDUARD, conform CONTRACT DE DONATIE nr. **340/02.03.2021**.

Terenul este neconstruit, imobilul este liber de orice sarcini .

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

N : DUMITRU DENISA ALEXANDRA (NR. CAD. 76625)

E : STR. PROF. CORNEL POPA

S : DUMITRU DAVID (NR. CAD. 86799)

V : DUMITRU DAVID (NR. CAD. 86799)

ACCESSE :

Accesul se face direct din strada Prof. Cornel Popa vecina amplasamentului pe latura de est a imobilului.

SERVITUTI : Partea de est a terenului este afectata de prezenta drumului Str. Prof. Cornel Popa ce genereaza o zona de servitute de interes public(in suprafata de 46 mp) , luata in calcul, in vederea modernizarii drumului mai sus mentionat. Partea de sud a terenului este afectata de prezenta unei linii electrice existente de medie tensiune ce genereaza o zona de protectie minima sub forma unei benzi paralele cu linia, cu latimea de 8 m.

ORGANIZAREA URBANISTICA PROPUA

Tema-program intocmita de beneficiar si proiectant, vizeaza elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor privind realizarea obiectivului denumit : **"CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1+M, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI"**

Autoritatea publica locala a conditionat prin Certificat de urbanism nr. 638/08.06.2021, autorizarea construirii de elaborarea unei documentatii de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona respectiva si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general al orasului Targoviste.

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI - SCOPUL SI IMPORTANȚA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Targoviste, la initiativa unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe). In aceasta zona, potentialul dezvoltarii zonei rezidentiale, in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului, este crescut. De asemenea, in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarilor terenului.

Prin edificarea unei locuințe de calitate și a dotărilor aferente sporește calitatea și valoarea zonei.

Proiectul urmeaza a se realiza din surse financiare proprii ale beneficiarului.

Activitatile ce se vor desfasura in cadrul obiectivului propus nu genereaza servituti asupra parcelelor invecinate.

REGLEMENTARI PE PARCELA CE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII :

DESTINATIA FUNCTIONALA PROPUA : zona pentru locuire individuala si functiuni complementare

ALINIAMENTUL FATA DE DRUMURILE PUBLICE (str. Prof Cornel Popa)

- aliniamentul propus in urma cedarii de teren , in vederea modernizarii drumului str. Prof. Cornel Popa se situeaza la o distanta de 5.50 m din axul drumului modernizat (conform plansei 3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE).

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR PROPUSE la min 2 m fata de aliniamentul propus

RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII :

- la min 2 m fata de limita nordica a parcelei
- la min 2 m fata de limita vestica a parcelei
- la min 4.5 m fata de limita sudica a parcelei

SPATII VERZI SI PLANTATE (conform Anexa 6 la RGU) :

Pentru parcela studiata, vor fi prevazute spatii verzi si plantatii cu rol de protectie in proportie de **min . 10 %** din suprafata parcelei.

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

**INDICI SI INDICATORI URBANISTICI MAXIMI DE DENSITATE A CONSTRUIRII PE PARCELA
PROPUNERE pentru Zona studiata :**

FUNCTIUNEA Li :

POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,2 RH_{max} = S+P+1+M H_{max} cornisa = 12 m H_{max} coama = 15 m

REGLEMENTARI PRIVIND CIRCULATA PE TERITORIUL STUDIAT :

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se realizeaza din str. prof. Cornel Popa(drum cu doua benzi) , care se invecineaza cu latura estica a amplasamentul studiat.

Pentru accesul pe parcela se propune o alee privata, (pietonal cu acces carosabil limitat), care va fi racordata la drumul existent si care va avea o latime de 5 m. Lungimea totala a acestei alei va fi de aprox. 19.50 m.

CATEGORII DE COSTURI

Costurile de proiectare, executie si intretinere permanenta revin in sarcina proprietarului de teren .

DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE :

Obiectivul urmeaza a fi structurat in cadrul unui singur corp principal, regim de inaltime S+P+1+M, cu spatii pentru principalele instalatii edilitare, grupuri sanitare, iar in exterior pavaj ecologic tip ECORASTER, alei pentru circulatie rutiera si pietonala, spatii de circulatie si stationare autovehicule spatii de circulatie dimensionate corespunzator pentru mijloacele de stingere a incendiului, zone verzi de protectie si ambientale, zona loisir.

Beneficiarul urmeaza a se angaja in realizarea principalelor lucrari de infrastructura privind :

realizarea accesului principal pe parcela, cu toate amenajarile aferente, executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare pe parcela (alimentare cu apa, alimentare cu gaze, canalizare, alimentare cu energie electrica din retea publica a localitatii).

Solutia de organizare urbanistica elaborata propune urmatoarea structura functionala, prezentata in PLANSA NR. 3.1 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE" cat si in plansa 3.2 - "MOBILARE INFORMATIVA":

Suprafata totala a parcelei studiate (768 mp) constituie **suprafata aferenta functiunii de baza (768 mp)**, si anume **locuire individuala**.

Suprafata aferenta functiunii de baza va cuprinde urmatoarele subzone :

● **SUBZONA pentru locuinta individuala si functiuni complementare (locuinta individuala pe lot, - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente.**

S teren (amenajabil+edificabil) = 288 mp ;

● **SUBZONA pentru CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA SI SPATIU PLANTAT AMBIENTAL SI DE PROTECTIE**

- **alei de circulatie si acces la toate obiectivele propuse, (cu toate amenajarile specifice aferente, spatii parcaje).**

S teren = 434 mp

● **SUBZONA TEREN PROPUS PENTRU CEDARE IN VEDEREA MODERNIZARII STR. PROF. CORNEL POPA**

S teren = 46 mp

BILANT TERITORIAL

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL PROPUIS (VARIANTA POSIBILA DE MOBILARE) prezentata in Plansa 3.2

DENUMIREA ZONEI	SUPRAFATA	
	mp	%
SUBZONA pentru locuinta individuala si functiuni complementare	max. 288	max .40
SUBZONA circulatie carosabila si pietonala, platforma de parcare - in incinta si spatiu plantat ambiental si de protectie	434	60.00
SUPRAFATA TOTALA TEREN REZULTATA IN URMA CEDARII	722	100
SUBZONA teren propus pentru cedare in vederea modernizarii str. Prof. Cornel Popa	46	-
SUPRAFATA TOTALA A PARCELEI CE FACE OBIECTUL DOCUMENTATIEI	768	-

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii beneficiaza in prezent de infrastructura tehnico-edilitara corespunzatoare (toate utilitatile necesare functionarii obiectivului propus sunt aflate in ampriza strazilor Prof. Cornell Popa si str. Gimnaziului). Se propune extinderea retelelor existente in incinta catre noua constructie propusa.

RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Conform art. 27 din RGU :

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Gestionarea deseurilor

Conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala.

Programul de gestionare a deseurilor este un instrument dinamic si cu un mare grad de flexibilitate, lasand la decizia autoritatilor locale solutiile cele mai potrivite, dependent de conditiile specifice fiecareia, respectiv de evolutia economica si sociala a zonei.

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

In acest context se impune un ansamblu de lucrari, amenajari si activitati, menite sa contribuie la asigurarea conditiilor de igiena si confort pe teritoriul obiectivului propus si in afara acestuia :

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea aleei carosabile, dotata cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri ;
- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu o societate de profil.

Evaluarea costurilor privind echiparea tehnico-edilitara a obiectivului propus se poate face in momentul elaborarii studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice, dupa obtinerea avizelor legale de la operatorii zonali ai utilitatilor respective.

PROTECTIA MEDIULUI

SURSE DE POLUARE ŞI PROTECŢIA FACTORILOR DE MEDIU

Protectia mediului natural si construit (aer, apa, sol, subsol), vegetatie forestiera si acvatica, rezervatii si monumente ale naturii, respectiv asezari umane si bunuri materiale create de om), reprezinta un obiectiv de importanta majora in dezvoltarea durabila a societatii.

Aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism asigură "corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public".

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural si construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi şi plantaţii de aliniament, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor de desfăşurare a activităţii, cu conservarea factorilor de mediu.

Protecţia calităţii apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condiţiile tehnice de execuţie, conform cerinţelor avizatorilor. După perioada de execuţie se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreţinere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerinţele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Activitatea de execuţie nu necesită deversarea unor deşeuri sau produse secundare în acviferele temporare de suprafaţă sau subterane.

Singura sursă potenţială de poluare a acviferelor poate rezulta din antrenarea de catre apele din precipitatii a produselor petroliere (combustibili sau lubrifianti de la utilaje, autoturisme) scurse accidental pe zona amplasamentului.

Pentru reducerea riscurilor unor astfel de accidente, reviziile şi reparaţiile utilajelor se vor face periodic conform graficelor şi specificaţiilor tehnice la sediul societăţii, iar alimentarea cu combustibil se va face numai în locuri special amenajate in acest scop si numai de personal instruit, astfel încât să prevină scurgerea şi împrăştierea produselor petroliere.

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

Datorită soluțiilor constructive adoptate și modului de colectare a deșeurilor, **obiectivul ce urmează a se înființa nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu - apa. Nu se fac evacuări de ape uzate în receptor natural.**

Protecția aerului

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier, dar și lucrările din faza de execuție.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor propuse sunt :

Surse stationare nedirijate - nu există.

Surse stationare dirijate:

- emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului petrolier lichid sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

Surse mobile - autoturismele și autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcuri.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea unor plantații de aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protecția solului și a subsolului

Datorită faptului că în prezent în perimetrul studiat nu se desfășoară activități industriale, nu există posibilitatea contaminării semnificative a solului cu agenți poluanți.

Sursele posibile de impurificare a solului, rezultate ca urmare a realizării obiectivului sunt în principal următoarele, împartite în două categorii :

- surse specifice perioadei de execuție ;
- surse specifice perioadei de funcționarea a obiectivului.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Vegetația spontană a zonei studiate este reprezentată preponderent din plante ierboase iar in acest perimetru nu au fost identificate zone de habitat al animalelor sălbatice care sa fie perturbate.

Impactul major asupra vegetației din vecinatatea amplasamentului s-ar putea manifesta numai pe parcursul lucrarilor de executie (lucrari de excavatii si terasamente, pregatire, transport si manipulare materiale de constructie) prin difuzarea prafului generat, in arealul natural invecinat.

Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor măsuri de limitare a zonei de imprastiere, prin umectarea periodica a zonelor utilizate pentru transportul materialelor si a spatiilor de lucru, iar dupa finalizarea constructiei, prin implementarea programului de reconstrucție ecologică.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Amplasamentul spatiilor de locuit arata ca sunt respectate normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.

Starea de sănătate a populației (conform datelor statistice existente) este, în general bună.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Serviciul public de salubritate a localităților este organizat și funcționează în baza **Legii serviciului de salubritate a localitatilor, nr. 101/2006**, precum și, complementar, în baza **Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor**.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice de plastic și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate de către firme specializate.

Managementul deșeurilor rezultate ca urmare a activităților desfășurate :

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere ;
- Deșeuri din procesul de execuție ;
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv in recipiente cu această destinație si preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

OUG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune in legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată in Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicata in Jurnalul Oficial al Comunitatii Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată in Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006"

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa au ca destinație locuințe, nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Lucrări de refacere/ restaurare a amplasamentului

În urma realizării acestei investiții nu se produc lucrări de distrugere a mediului înconjurător.

BENEFICIAR : NITESCU RAZVAN EDUARD

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Prin natura funcțiunii sale, investiția, ce urmează a fi realizată, nu necesită controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Acestă documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005, modificată și completată de Legea nr. 84/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

Verificat :

Arh. Dan Nitescu
arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit :

Arh. Luchian Nitescu