

**INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. SI INTABULAREA
STRAZILOR (CU IDENTIFICARE SI NOTARE IN CARTEA
FUNCIARA) DIN REȚEAUA PROPUSA, ZONA DUTINA
ORASUL AVRIG**

Proiect nr. 38/II-2017

Faza P.U.Z.

Adresa jud. Sibiu, oraș Avrig, zona Dutina.

Beneficiar Primăria Orașului Avrig

Proiectant S.C. TSS ARCH S.R.L.

Data Octombrie 2017

Întocmit,
Arh. Tudor Smaranda

BORDEROU

PIESE SCRISE : Foaie de capăt
 Borderou
 Memoriu general

PIESE DESENATE :

Plan de încadrare, Plan de situație	A0
Reglementări urbanistice – zonificare	A1
Reglementări – echipare edilitară	A2
Proprietate asupra terenurilor	A3

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : Întocmire documentație P.U.Z. și întabularea străzilor (cu identificare și notare în Cartea Funciara) din rețeaua propusă, zona Dutina orașul Avrig
- Amplasament : jud. Sibiu, oraș Avrig, zona Dutina, cod postal 555200
- Beneficiar : Primăria Orașului Avrig
- Proiectant general : SC TSS ARCH SRL
- Data elaborării : 10.2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Necesitatea întocmirii Planului urbanistic zonal în cauză a rezultat din următoarele considerente:

- terenul vizat pentru sistematizare prezintă o deosebită valoare din punctul de vedere a amplasării dotării solicitată de beneficiar; astfel, dorința beneficiarului este de a implementa construcții într-o zonă rezidențială, în baza unor condiții de eficientizare
- inițiatorii consideră o oportunitate deosebită valorificarea acestor avantaje prin dezvoltarea sistematizării zonei de locuințe;
- terenul studiat este ca folosință: teren arabil, situat în orașul Avrig, având destinația de teren arabil ;
- proprietar asupra terenului care a generat P.U.Z. sunt proprietari privați și Primăria Orașului Avrig
- lipsa unui regulament urbanism de zonă

- necesitatea definirii străziilor din zona Dutina.
- construirea de imobile cu destinația de locuință sau servicii cu activități nepoluante

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUZ - ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului
- documentația pentru obținerea Certificatului de urbanism
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului Avrig. Aprobate prin HCL nr 84/2014
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului (Legea 350/2001, Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 453/2001, Legea 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, Legea 54/1998, Legea 7/1996, Legea 137/1995 republicată, cu modificările ulterioare. HG 525/1996).
- Reglementările tehnice specifice (GM-010 – 2000) aprobate prin Ordinul MLPTL nr.176/N/16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Zona face parte din intravilanul orașului Avrig cu utilizare conform PUG UTR 4 (Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii), UTR 5 (Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii unități de producție și servicii) și UTR7 (Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii)

2.2.ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- Zona de studiu este situată în partea de sud-estică a orașului Avrig, pe malul drept al râului Avrig și este înconjurată de străzi, totodată traversat de DJ 105F.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona de studiu este proprietatea persoanelor private și Domeniul Public al orașului Avrig, cu suprafață de 69,54 Ha cu folosință actuală teren arabil. Suprafața terenului studiat pentru elaborare P.U.Z. este de 69,54 Ha , cu folosință actuală teren arabil, teren pentru construcții respectiv străzi orășenești și DJ. Terenul are formă poligonală, relativ plan, stabil, neavând elemente naturale ce influențează organizarea spațială, respectiv derularea curbelor de nivel și condițiile geotehnice.

2.4.CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este deficitară, cauzată de lipsa identificării străziilor cât și de starea acestora.

Se propune reglementarea acestui aspect.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea majoritară în zona studiată este reprezentată de terenuri arabile și de terenuri pentru construcții.

Formarea geometrică: poligonală regulată

Suprafața PUZ: = 69,54 Ha.

Suprafața construită existentă : 33.947,31 mp.

POT maxim= conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G. Aprobate cu HCL nr 84/2014

CUT maxim = conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G. Aprobate cu HCL nr 84/2014

Nu se găsesc elemente de risc natural înregistrate.

2.6.ECHIPARE EDILITARĂ

În zonă există rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică, și se propune a fi extinse în zona studiată.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Relația între cadrul natural și cel construit este caracteristică zonei de locuințe.

Probleme majore de mediu nu există în zonă nefiind semnalate riscuri naturale sau antropice.

Nu sunt puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să se constituie în riscuri pentru zona studiată.

Starea actuală a factorilor de mediu în zonă este următoarea:

factori de mediu: apă - evacuarea apelor uzate se face prin conectarea la canalizarea propusă în zonă, iar cele meteorice prin rețea de colectare prin rigole de suprafață.

factori de mediu: aer - nu există unități generatoare de fum sau gaze.

factori de mediu: sol, subsol și vegetație - nu sunt terenuri degradate natural sau antropice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE

- studiul Topografic prezintă un teren cu diferențe de nivel ne semnificative, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale;
- urmare lucrărilor din teren, a observațiilor se constată următoarele:
 - la adresa menționată există un teren lipsit de sarcini.
 - terenul este stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.
 - urmare celor constatate se poate executa lucrarea cu respectarea următoarelor recomandări:
 - pentru toate calculele de rezistență se vor lua în calcul valori ale presiunilor convenționale de 270 Kpa.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prevederile PUG conțin valorificarea terenurilor studiate în scopul utilizării lor pentru construire locuințe și funcțiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat (teren arabil și teren pt construcții), fiind vorba de teren intravilan ce aparține unității majore a Depresiunii Sibiu. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura ca parte a zonei de locuințe în principal cu regim mediu de înălțime.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Străzile existente în zonă nu sunt întabulate, prin urmare nu este definit nici traseul și gabaritul acestora. Se propune definirea străzilor, definirea limitelor de proprietate după cedarea terenurilor pentru lărgirea drumurilor cât și impunerea unui regim de aliniere prin nominalizarea aliniamentului. În zone unde se suprapun construcțiile existente cu traseul străzilor se impune circulația într-un singur sens. Se recomandă, unde este cazul cedarea terenurilor pentru lărgirea

străzilor. Lățimea minimă a părții carosabile va fi de 7,00 m, iar pe cele două laturi se vor realiza trotuare de câte 1,00m lățime.

Partea carosabilă a străzilor cât și trotuarele vor fi asfaltate.

Apele meteorice vor fi dirijate și colectate prin rigole în rețeaua de canalizarea a apelor pluviale.

Reglementările de organizare a circulației în zona studiată se vor constitui în condiții obligatoriu în vederea eliberării autorizațiilor de construire.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice ale unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu beneficiarul astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate să utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (formă planimetrică și de nivel).

Întreaga suprafață de teren cuprinsă în PUZ constituie o unitate destinată ca parte componentă a unei zone de locuințe și funcțiuni complementare.

Bilanțul teritorial de zonă cuprinde comparativ situația existentă și propusă, proporția dintre funcțiuni și mutațiile intervenite cu privire la utilizarea terenurilor.

$S_{\text{teren studiat}}$ = 69,54 Ha

$S_{c_existentă}$ = 33.947,15 mp

$S_{d_existentă}$ = 54.24,15 mp

$P.O.T_{\text{existent}}$ = 4,87 %

$P.O.T_{\text{maxim - propus}}$ = conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G. Aprobat cu HCL nr 84/2014

$C.U.T_{\text{existent}}$ = 0,07

$C.U.T_{\text{maxim - propus}}$ = conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G. Aprobat cu HCL nr 84/2014

Zone funcționale	Suprafața			
	Existent (Ha)	%	Propus (Ha)	%
Zona circulație	5,29	7,61	11,71	16,84
Zona construcții	3,39	4,87	Nedefinit	Nedefinit
Zona verde	60,86	87,52	Nedefinit	Nedefinit
Total zonă PUZ	69,54	100	69,55	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona dispune parțial de rețele de apă potabilă, canalizare, gaz metan și energie electrică. Pentru echiparea edilitară este necesară extinderea rețelelor de utilități la toată zona studiată.

Astfel, funcțiunile nou create vor fi branșate la rețelele de edilități propuse spre extindere.

Până la realizarea canalizării pe zona se vor executa lucrări de extindere a echipării urbane.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua urbană extinsă pe întreaga suprafață.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin tipul poluării se înțelege orice modificare adusă cadrului natural comparativ cu alternativa zero (situație în care nu s-ar realiza obiectivul analizat), respectiv poluare fonică (zgomot), radiații electromagnetice, radiații ionizante – acestea ca poluări fizice sau poluări biologice (bacteriologice, parazitologice, virusologice) produse factorilor de mediu (aer atmosferic, sol, subsol, ape freatice, ape de suprafață).

Apele meteorice vor fi conduse prin rigole de suprafață la guri de colectare ale canalelor rețelei pentru apă pluvială.

Colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe bază de contract cu societatea comercială specializată, prin dotarea cu pubele de capacitate 80-120 l.

Obiectivul este situat pe malul stâng al Râului Olt.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de:

- Extinderea rețelelor de utilități
- Modernizarea drumurilor existente
- Iluminat public pe toate străzile create sau modernizate
- Reglementarea indicilor urbanistici
- Configurarea străziilor existente
- Definirea regulamentului de construire și stabilire aliniamente

Tipul de proprietate asupra terenului:

- Terenuri proprietate publică de interes local: străzi, drumuri, zone de utilitate publică

- Teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice: nu influențează asupra soluției de organizare urbanistică, subordonându-se concepției acesteia (necon condiționat).

4. **CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

PLANUL URBANISTIC ZONAL conține propunerile de organizare și dezvoltare a subzonei dotărilor publice aferente terenului studiat. Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu tema emisă de către beneficiar.

- **Priorități de intervenție**

- Ordinea operațiunilor de materializare a parcelării / împărțirii:**

1. Documentația P.U.Z. finalizată urmează să fie supusă avizării organismelor teritoriale interesate conform CU Nr. 18 din 24.02.2017;
2. Aprobarea documentației P.U.Z. conform prevederilor Legii 350/9001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului după avizarea documentației;
3. Elaborarea proiectelor pentru autorizarea construcțiilor de către beneficiar în baza regulamentului însușit sau după caz, elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)

Întocmit,

Arh. Tudor Smaranda

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Jud. Sibiu, oras Avrig, zona Dutina -

I. Dispoziții generale:

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG 2014 aprobat cu HCL 84/2014, pentru zona ce se face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Definirea traseului străziilor
- Reglementarea condițiilor de construire prin impunerea individuală în fiecare caz pentru eliberarea Autorizației de Construire
- Construire locuințe individuale și/sau cuplate S+P, D+P, P+M, P+E, P+R, D+P+E, S+P+E, S+P+M, D+P+M, D+P+R, S+P+R,
- Realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea obligațiilor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei, prin posibile cedări de teren pentru încadrarea în norme a străziilor
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitare a zonei.

- Creare de condiții pentru extinderea iluminatului public

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ.
- clădirile noi construite vor fi aliniat la o distanță de minim 3,50 m față de limita din față a proprietății (limita din față a parcelelor va fi definită după cedarea suprafețelor necesare pentru lărgirea străzilor)
- se impune construirea la o distanță de 5,00 m față de limita stânga sau dreapta a terenului realizată unitar pe toată lungimea străzii la terenuri cu deschidere egală sau mai mare de 18,00 m și de minim 3,50 m în cazul parcelelor cu deschidere mai mică de 18,00 m. Pe latura opusă se va păstra o distanță de minim 0,80 m în situația în care soluția de azi de beneficiar nu impune aplicarea prevederilor Codului Civil, respectiv minim 2,00 m pentru vedere directă.
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.

Astfel, în cadrul prezentului PUZ se delimitează o **zonă de locuințe S+P, D+P, P+M, P+E, P+R, D+P+E, S+P+E, S+P+M, D+P+M, D+P+R, S+P+R,**

- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă).
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) cât și a distanțelor între construcții.

3. Recomandări privind organizarea circulației

În urma studiului efectuat în zonă sa constatat că zona Dutina are mai multe probleme privind circulația.

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile PUG și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- lățimea străzilor de 9,00 m, compus din 7,00 m parte carosabilă respectiv câte un trotuar cu lățime de 1,00 m pe ambele părți ale drumului

- pentru realizarea cerințelor din punctul de mai sus se impune cedarea de teren de către proprietarii acestuia pentru a efectua modernizarea străzilor cât și pentru construire controlată în zonă
- în zonele unde drumul propus se intersectează cu construcții existente se impune realizarea circulației într-un singur sens cu realizarea unor spații de parcare pe segmentele mai late.
- accesul la amplasament în condițiile proiectate rămâne cel existent și asigură legătura atât cu rețeaua de drumuri existentă, cât și cu cea propusă;
- se realizează lărgirea drumurilor existente și structura stradală care să deservească toate parcelele din zona studiată
- parcarile asigură serviciul pentru funcțiunea propusă
- stabilirea prin HCL a denumirii străzilor inventariate
- stabilirea regimului de proprietate asupra străzilor prin notare în C.F. a caracteristicilor acestora

Apele meteorice vor fi dirijate și colectate prin rigole în rețeaua de canalizarea a apelor pluviale.

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale în conformitate cu P.U.G. Avrig aprobat cu HCL nr 84/2014, suprafața totală 69,54 Ha, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturată, ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Întocmit,
Arh. Tudor Smaranda

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de: ZONĂ DE LOCUINȚE

2. Date de recunoaștere

- Zona este delimitată astfel:
 - la sud – DJ 105F
 - la nord – proprietăți private
 - la vest – Strada Stadionului, Aleea Pinului, Strada Stejarului
 - la est – proprietăți private
- Suprafața zonei studiate este de 69,54 Ha aflați în proprietatea persoanelor private, respectiv domeniului public al orașului Avrig .
- Tipul de proprietate :
 - privată:
 - Domeniul Public al Orașului Avrig

3. Construcții existente

Pe teren există construcții cu funcțiunea de locuință.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

Tema de proiectare definește tipul de **locuințe izolate** .

Se acceptă construirea de case cuplate numai cu elaborare de proiecte unitare și cu respectare strictă a aliniamentelor aprobate.

4.2. Amplasarea clădirilor față de limita din față a terenurilor

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3,00 m de limita din față a parcelei.

(Definită după cedarea terenurilor pentru lărgirea străzilor)

În zonele unde traseul străzilor se intersectează cu amplasamentul unei construcții existente, se impune cedarea terenului astfel încât clădirea va fi la limita de proprietate și se cedează suprafața necesară din teren pentru lărgirea străzii înainte și după construcția existentă.

Condiția cedării terenului pentru realizarea tramei stradale definită prin P.U.Z.-ul actual devine OBLIGATORIE pentru eliberarea de autorizații de construire.

4.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță de 5,00 m față de limita stânga sau dreapta a terenului la terenuri cu deschidere egală sau mai mare de 18,00 m și de minim 3,50 m în cazul parcelelor cu deschidere mai mică de 18,00 m. Pe latura opusă se va păstra o distanță de minim 0,80 cm

4.4. Regimul de înălțime a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă în volumul podului sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații : **S+P, D+P, P+M, P+E, P+R, D+P+E, S+P+E, S+P+M, D+P+M, D+P+R, S+P+R.** (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

Parcelele nou-create vor avea cel puțin un loc de parcare în incinta lor.

Orice construcție va respecta **aliniamentul** și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

4.5. Indici de utilizare a terenului:

Zone funcționale	Suprafața			
	Existent (Ha)	%	Propus (Ha)	%
Zona circulație	5,29	7,61	11,71	16,84
Zona construcții	3,39	4,87	Nedefinit	Nedefinit
Zona verde	60,86	87,52	Nedefinit	Nedefinit
Total zonă PUZ	69,54	100	69,55	100

P.O.T._{existent} = 4,87 %

P.O.T._{maxim – propus} = conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G.
Aprobat cu HCL nr 84/2014

C.U.T._{existent} = 0,07

C.U.T._{maxim – propus} = conform UTR 4, UTR 5, UTR 7 stabilite în P.U.G.
Aprobat cu HCL nr 84/2014

4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

Finisajele permise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate.

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă urmând a îndeplini condiția existenței locurilor de parcare (suprateran).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu crează umbriri defavorabile către vecini.

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate cu respectarea regulamentărilor de cedare de teren pentru realizarea tramei stradale cu caracter urban.
- construcții sau amenajări străine programului general zonei.

Întocmit,
Arh. Tudor Smaranda