

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea proiectului: PUZ LOCUINTA DE VĂRA, GARAJ SI ANEXE GOSPODARESTI
- Investitor (Beneficiar) BURUIANA .V.IOAN SI BURUIANA ANGELA
- Elaborator(Proiectant) BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arhitect Tirila Daniel



1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Conform solicitării beneficiarului și a Certificatului de Urbanism din 27.12.2021 eliberat de primăria comunei Muntenii de Jos, lucrarea de Studiu Prelabil de Oportunitate pentru construirea unei locuințe de vară și anexe gospodaresti in intravilanul satului Muntenii de Jos ,strada 834,NC 70738,T27,P1031/54 ,Judetul Vaslui,

Prezentul Studiu de oportunitate stabileste conditiile pentru :

- ridicarea interdicției de construire ,conform PUG comuna Muntenii de Jos terenul se afla in zona de protectie a Fermei Avicole.
 - schimbarea incadrării de folosință a terenului din livada in curți construcții
 - Utilizarea funcțională a terenului ,in conformitate cu legislația in vigoare
 - Echiparea edilitară pentru zona studiată
 - regimul de construire
 - înălțimea maximă admisă
 - retragerea clădirilor față de aliniament și distanța față de limitele laterale și posterioarele parcelei
 - caracteristicile arhitecturale ale clădirilor(materiale admise),circulației,parcări,zone verzi,alinieri
 - Trasarea și profilarea drumurilor propuse,in corelare cu situația existentă și situația propusă
 - Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare unei infrastructuri adecvate
 - Modul de ocupare a terenului (P.O.T și C.U.T)
 - Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- Obiectul Studiului de Oportunitate consta in analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zona ,ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.176/N/16 08 2000
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul M.A.D.R. nr. 2.071/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu întocmirea PUZ-ului și stabilirea elementelor de regulament va fi necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

1.1 studiu geotehnic

1.2 planuri topografice

1.3 Identificarea situației juridice a terenului

1.4 identificarea problemelor de echipare tehnico -edilitare prin deplasarea la teren, pentru vizualizarea acestuia.

● **Date statistice** Nu este cazul

● **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- În urma analizei zonei studiate, pentru acest amplasament, au mai fost elaborate proiecte care să aibă ca obiect zona studiată și anume PUG-ul comunei Muntenii de Jos

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

● **Date privind evoluția zonei:**

Terenul luat în considerare, în suprafața de 5000 mp din acte, 5002 mp real măsurati este situat în intravilanul satului Muntenii de Jos, strada 834, NC 70738, T27, P1031/54
Terenul considerat are următorii vecini:

-nord drum satesc

-est proprietate particulară NC 76755

-sud drum satesc

-vest proprietate particulară NC72692 și NC 73426

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate aflate în proprietate privată au preponderent funcții agricole și de locuit

● **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Categoria de folosință a terenului este curți construcții și livada

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUG, -zona de locuințe propuse

Funcțiunile complementare admise zonei

-Culturale, servicii și alimentație publică, parcuri și zone verzi care nu afectează funcția dominantă

Pentru date privind stratificația terenului, natura terenului de fundare, nivelul apei freactice, inclusiv pentru soluții recomandate de fundare, se va întocmi un studiu geotehnic

În prezent zona este echipată cu rețele de transport energie electrică

2.2 CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutieră

Principala cale de comunicație în zona studiată este drumul satesc din partea de nord și sud a proprietății, cu îmbracaminte din pământ, cu lățime variabilă, prin care se face circulația în zona.

2.3 ECHIPARE EDILITARA

În prezent zona este deservită de utilități: curent electric existent în zona apă din put forat

2.4 DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități:

-nu există rețea de canalizare în zona

-se recomandă luarea de măsuri pentru preluarea și dirijarea apelor de suprafață

-se va faolosi un put forat existent iar canalizarea va fi la un bazin vidanjabil etans.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DEZVOLTARE URBANA

Zona studiata va cuprinde o locuinta de vara,garaj , imprejmuire ,alei pietonale si parcare , situat in intravilanul satului Muntenii de Jos in zona de protectie a fermei avicole la 200 m in directia nord .

.In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existenta caii de acces din partea de nord si anume drumul satesc

Din punct de vedere functional zona va avea un caracter preponderent de locuinte cu functiuni complementare aferente functiunii majore-anexe gospodaresti.

3.2 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei impuse de **Codul Civil**

- Aliniamentul este 33.64 m ,fata de limita de proprietate vest de la drumul satesc Cladirea de locuit propusa va fi amplasata la limita culuarului de protectie la linia aeriana de 20Kv (24 m) respectiv la 14.05 m fata de limita de proprietate nord,16.18 fata de limita de proprietate sud .

- **Art 611** - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

- **Art 612** - minim **0,60m** în cazul când nu sunt ferestre

- **Art 615** - cel puțin **2,00m** în cazul când sunt ferestre și sau balcoane

Se propune o zona edificabila care va fi amplasata la 7 m fata de limita de proprietate vest si la 2 metri de limita laterala sud si est

Spre nord aceasta va fi limitata de culuarul de protectie la LEA 20 Kv

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Principala cale de comunicatie in zona studiata este drumul satesc din partea de nord si sud a proprietatii, drum de pamant cu latime variabila .

Se propune o platforma de parcare in apropierea casei care face obiectul acestei documentatii.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teritoriu aferent investitiei	5002	100	5002	100
Locuinta Ac			102.5	2.04
Constructii existente			327	6.55
Trotuare ,alei pietonale existente			564.4	11.28
Spatii parcare			63.23	1.26
Circulatii asfaltate			75.97	1.51
Spatii verzi amenajate			3868	77.36

Procentul de ocupare a terenului maxim 30 % se va stabili în conformitate cu Regulamentul general de Urbanism indicativ GM-007-2000 Anexa nr 2 punctul 2.1.5 .

Regim de înălțime : parter,P+1,P+2

CUT max 0.7

3.6 CONCLUZII

Proiectantul considera perfect realizabilă această inițiativă din punct de vedere tehnic și a urmarit să soluționeze problematica ridicată conform temei de proiectare și actului de informare cu caracter obligatoriu emis de Primăria Muntenii de Jos și a normelor de specialitate în domeniu

Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor republicată;

Conform P100/1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului este $A_g=0,30g$, iar perioada de colț $T_c=0,7sec$ studiată

INTOCMIT
ARH. TIRILA DANIEL

TIRILA