



Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Bld. Unirii, nr. 31, bl.81, sc. A, et. 7, ap. 30, Mun. Târgoviște, Jud. Dâmbovița
CIF 35143097 TEL: 0726 482 794

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – CONSTRUIRE CIMITIR PRIVAT.

BORDEROU:

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

3.5.3 BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

3.6.2 ALIMENTARE CU APĂ:

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

3.6.5 CANALIZARE:

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Capitolul 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: „CONSTRUIRE CIMITIR PRIVAT”.

Beneficiar: DOREL BUTURUGĂ.

Proiectant general: DOBRA G. ALEXANDRU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM.

Adresa obiectivului de investiții: str. Comana nr. 2, nr. cad. 40620, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Adresă beneficiar: șos. Principală, nr. 61, sat Vărăști, comuna Vărăști, jud. Giurgiu.

Data elaborării: 05.2023.

Nr. proiect: 1 / 2023 – Rev. 1

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului vizează organizarea unei zone situate pe teritoriul intravilan al Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu pentru amenajarea terenului pentru obiectivul „CONSTRUIRE CIMITIR PRIVAT”, cu amenajări aferente, spații de circulație și acces, pe de o parte și alte spații conexe.

Planul de urbanism va viza tratarea și reglementarea parcelei studiate și a circulațiilor și acceselor în zonă.

Prin PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
 - măsuri de delimitare, până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
 - menționarea obiectivelor de utilitate publică;
 - măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
 - reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ:

Pentru terenul studiat, planurile de urbanism și amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

- teren nr. cad. 40620, în suprafață de 11.372 mp, teren intravilan, categoria de folosință parțial curți construcții, parțial arabil, cu destinația **IS2A – subzona comerț servicii** conform PUG aprobat și CU nr. 14 din 10.01.2023.

Conform documentației PUG aprobate terenul este supus următoarelor reglementări urbanistice:

- funcțiuni dominante: **Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, restaurante, baruri, cofetării;**
 - POT maxim = 50%;
 - CUT maxim = 2mp ADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zonă adiacentă;
 - Rh maxim: P+4;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ȘI STUDIAȚE PENTRU PUZ:

- actualizare plan cadastral;
- plan de situație vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- PUG aprobat Mun. Giurgiu.

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiată este împărțită în trei mari funcțiuni dominante:

- Un cimitir existent (Cimitirul Smârda) în partea de est a terenului ce face obiectul PUZ;
- O zonă de producție/comerț/servicii în partea de vest (spații comerciale, hale de producție, comerț cu materiale de construcții);
- O zonă rezidențială cu locuințe individuale P și P+1, în partea de sud;

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat are o formă neregulată, se află în partea de est a Municipiului Giurgiu, într-un Țesut urban ce s-a dezvoltat cu preponderență către sectorul rezidențial și cel al serviciilor.

Vecini:

- Nord: NC 42517 și NC 42518(**proprietate aparținând Beneficiarului, Buturugă Dorel**);
- Est: NC 37973 - cimitir;
- Sud: Strada Comana;
- Vest: NR. CAD. 30318, 30320, 30319 (spații comerciale, hale de producție, comerț cu materiale de construcții);

Pe terenul studiat se mai afla amplasate următoarele construcții: C1 – Clădire P+1, în suprafață de 839mp aflată în stare avansată de degradare.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL¹

Municipiul Giurgiu este localizat în Câmpia Română, subunitatea Câmpia Burnasului.

Câmpia Burnazului, de origine fluvio-lacustră, are aspect tabular, ea fiind o continuare directă a Vlăsiei spre vest. Aspectul general este al unui platou cu o înclinare generală de la nord-vest spre sud-est, sens în care cotele scad de la 225 m până la 75 m. Câmpul Burnazului prezintă un aspect neted, fragmentat fiind de văile Teleorman, Dâmbovnic, Glavacioc și Neajlov. Este alcătuită dintr-o cuvertură de pietrișuri care se subțiază spre sud, acoperite cu o manta de formațiuni loessoide conținând ape freatice. Râurile sunt puțin adâncite, însoțite de una sau două terase cu altitudine relativ mică.

Câmpia Burnazului prezintă un aspect neted, fragmentat, pe direcția generală NV-SE, de văile Teleormanului, Dâmbovnicului, Glavaciocului și Neajlovului. Caracteristica acestor văi constă în adâncimea lor relativ mare față de nivelul câmpului, asimetria versanților, cel drept fiind totdeauna mai abrupt, iar cel din stânga prezentând o pantă domoală către vale. Văile ce drenează câmpul Burnazului, nu au decât un nivel de terasă care se încadrează în nivelul celei joase cu o altitudine relativă de 3 ÷ 5 m. De multe ori pe fundul acestei terase se mai constată anumite pante care urcă spre versant, determinând pe unii cercetători să le considere terase.

Întreaga zonă aparține în întregime sectorului cu clima continentală (ținutul climatic al Câmpiei Române). Regimul climatic general, se caracterizează prin veri foarte calde cu precipitații moderate ce cad adesea sub formă de averse și prin ierni reci, cu viscole mai rare și cu frecvente intervale de încălzire, care provoacă topirea stratului de zăpadă și implicit discontinuitatea lui.

Temperatura medie anuală la Giurgiu înregistrează valoarea de 10,1°C.

Amplitudinea termică medie anuală de 23,5°C exprimă gradul mai redus de continentalism în comparație cu sud-estul Câmpiei Române, unde această valoare depășește 24,5-25°C. În anotimpul de iarnă, temperatura medie este de -1,2°C, luna decembrie, comparativ cu lunile ianuarie și februarie, prezentând temperaturi mai ridicate cu 0,5-1,7°C. Aceasta se datorează nebulozității și umidității relative a aerului mai ridicat. În luna ianuarie, odată cu pătrunderea aerului mai rece dinspre nord-est,

¹ Conform studiului geotehnic

au loc inversiuni de temperatură, motiv pentru care se înregistrează mediile lunare cele mai scăzute.

Scăderea temperaturii aerului sub 0°C și menținerea sa pe o anumită perioadă de timp favorizează producerea înghețului.

Parametrii caracteristici înghețului sunt influențați pe de o parte de particularitățile circulației generale a atmosferei, iar pe de altă parte de condițiile locale.

Înghețul, care are influențe negative asupra plantelor și a vegetației în general, se produce diferit, fie că este vorba de primul sau de ultimul îngheț.

Prima zi cu îngheț este posibil să apară în aceasta zonă în a treia decadă a lunii octombrie.

Data medie de producere a ultimului îngheț (de primăvară) se situează în prima parte a lunii mai (10-15 mai), producând pagube însemnate asociațiilor vegetale.

La Giurgiu, ultimul îngheț se înregistrează în prima decadă a lunii aprilie.

Acestea constituie sursa principală de umezire a solului, de alimentare a pânzelor freatice și a bazinelor hidro-geografice, sursa evaporării continentale, agentul activ al regiunii.

Regimul precipitațiilor este caracterizat prin cantitățile variabile de apă în intervale de timp inegale, datorită proceselor ce sunt pe întreg teritoriul sudic al țării deosebit de complexe și felurite.

Precipitațiile în majoritatea lor sunt intense și torențiale (peste 70%), spre deosebire de burnițele din anotimpurile de primăvară și toamna, ori ninsoarele din timpul iernii.

Valorile medii anuale se ridică la 620 mm.

În timpul anului, cele mai multe precipitații se produc în sezonul cald (aproape 2/3 din cantitatea medie anuală), iar restul de circa 1/3 producându-se în sezonul rece.

Privind mediile lunare, se observă că lunile cele mai ploioase sunt mai-iunie, datorită intensificării activității ciclonice, de-a lungul frontului polar, cât și datorită convecției termice a maselor de aer din partea inferioară a ariei ciclonale.

Cantitățile minime se constată la sfârșitul iernii și începutul primăverii (ianuarie-martie), când valorile abia ating 35-40 mm în medie și aceasta datorită frecvenței regimului anticiclonic.

Stratul de zăpadă - alt element al precipitațiilor cu importanță asupra asociațiilor vegetale - constă în faptul că în Câmpia Româna este discontinuu, datorită acțiunii de spulberare și troienire a zăpezii de către vânt.

La Giurgiu, grosimea stratului de zăpadă este în medie de 16-24 cm.

Încărcarea de zăpadă conform indicativ CR-1-1-3-2012, este de 2.4 KN/m² (perioada de revenire 25 ani) și 3.0 KN/m² (perioada de revenire 50 ani).

Valorile presiunii de referință, conform indicativ CR -1-1-4-2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 de ani interval mediu de recurență, este de 0.5 kPa.

Adâncimea de îngheț a terenului natural, conform STAS 6054/77, este de - 0.70m – 0,80 m.

După normativul P100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, amplasamentul se află situat în zonă caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0.25$.

Conform normativului P100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 1$ sec.

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1 – 93.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul se va face direct din (Strada Comana), stradă de categoria IV, de folosință locală în oraș, drum asfaltat. Se va asigura un acces secundar pe latura de nord a terenului prin utilizarea parcelei cu nr. cad. 42518, aflată în aliniamentul bulevardului Mihai-Viteazu deținută de Beneficiar, Buturugă Dorel, care va fi alipită la lotul studiat având nr. cad. 40620.

Pentru Strada Comana avem următoarele caracteristici:

- gabarit: 6,30 m (parte carosabilă – drum asfaltat);
- categoria drumului: strada de categoria IV (de folosință locală);
- profil: 9,70 m ampriza drumului (între aliniamente);

Ca și dimensiuni maxime de transport pentru str. Comana avem următoarele dimensiuni maxime pentru autovehicule:

- lungime maximă 18,75 m – tren rutier;
- înălțime maximă 4 m;
- lățime maximă 2,55 m;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat se mai afla amplasate următoarele construcții: C1 – Clădire P+1, în suprafață de 839 mp aflată în stare avansată de degradare.

În partea de sud a terenului se află o linie electrică aeriană de medie tensiune și un post de transformare (PTA), pentru care s-a instituit zona de protecție de 12 m din ax.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată, aflată în intravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

1) Alimentare cu energie electrica.

Există rețea aeriană de alimentare cu energie electrica de joasă tensiune pe strada Comana.

2) Alimentare cu apa.

Zona beneficiază de alimentare cu apa în sistem centralizat pe strada Comana.

3) Alimentare cu gaze.

Zona beneficiază de alimentare cu gaze pe strada Comana.

4) Canalizare.

Zona beneficiază de sistem de canalizare pe strada Comana.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- relația cadru natural – construit;
- evidențierea riscurilor naturale și antropice;
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă;

- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;
- evidențierea potențialului balnear și turistic (după caz);

Documentația va fi supusă avizul Agenției pentru Protecția Mediului Giurgiu.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării populației la faza SO și PUZ nu s-au înregistrat obiecțiuni.

Conform anchetei sociale anexate, realizată în rândul locuitorilor din zonele adiacente, aceștia consideră oportună realizarea cimitirului având în vedere că funcțiunea actuală este de spații comerciale/servicii, activități economice care pot fi mult mai perturbatoare decât funcțiunea de cimitir.

Pentru protejarea zonelor rezidențiale învecinate se vor respecta următoarele retrageri:

- *20 m se vor retrage construcțiile (capelă, clopotniță, etc.) față de locuințele din partea de sud vis-a-vis de strada Comana.*
- *100 m se vor retrage locurile de veci (morminte, cavouri) față de locuințele din partea de sud.*
- *zonele de protecție de mai sus se vor amenaja ca spații verzi cu o perdea de arbori plantați, cu acces liber populației.*

Dat fiind faptul că în zonă există deja un cimitir, cimitirul Smârda, investiția de față fiind practic o extindere a acestuia, elaboratorul studiului consideră oportună investiția cu respectarea legilor și reglementărilor în urbanism.

Mai mult decât atât, prin adresa nr. 774 din 31.01.2024 (anexată documentației), Serviciul Cimitire al GIURGIU SERVICII LOCALE S.A., compania municipală care gestionează locurile de veci ale municipalității, informează că locuri de înhumare vacante nu mai există și că singurele disponibilități sunt locuri de veci reintrate în patrimoniu după parcurgerea procedurilor legale.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare terenul studiat este propice pentru investiția propusă din punct de vedere al amplasamentului, al factorilor de mediu și al factorilor de integrare urbanistică.

Nu sunt specificate condiții speciale de construire ca și reglementări urbanistice.

Conform studiului geotehnic, pentru terenul studiat avem următoarele concluzii și recomandări:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- **Stratul acvifer freatic superficial** este cantonat la cca. -11.00-14.00m de la cota terenului natural.
- Viitoarele obiective (*capelă, sală evenimente, grupuri sanitare, etc.*) care se vor construi pe această locație, se vor funda începând cu cota -1.00 m, pe strat de argilă, după ce s-a ieșit din stratul de umplutură.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de **argilă**, este **250KPa** și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2.00\text{m}$ de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1.00\text{m}$. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS:
 - la $h=-1.00\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=190\text{KPa}$;
 - la $h=-1.50\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=220\text{KPa}$;
 - la $h=-2.00\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=250\text{KPa}$.
- Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei la fundațiile obiectivelor (care se vor construi pe locația luată în studiu).
- Suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor.

În urma investigațiilor de teren, se determină riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:

- condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2;
- apa subterana – fără epuizmente – punctaj 1;
- clasificarea obiectivului după categoria de importanță redusă – punctaj 2;
- vecinătăți – fără riscuri – punctaj 1;
- zona seismică "D" – punctaj 3;

Total punctaj 9 – categoria geotehnică 1.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Pentru terenul studiat, planurile de urbanism și amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

- teren nr. cad. 40620, in suprafata de 11.372 mp, teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii si destinatia IS2A – subzona comerț servicii conform PUG aprobat si CU nr. 14 din 10.01.2023.

Conform documentației PUG aprobate terenul este supus următoarelor reglementări urbanistice:

- funcțiuni dominante: **Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire**
 - POT maxim = 50%;
 - CUT maxim = 2mp ADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zonă adiacentă;
 - Rh maxim: P+4;

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Dat fiind că zona studiată este puternic antropizată, investiția propusă nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Se vor respecta zonele de protecție pentru un astfel de obiectiv din domeniul gospodăriei comunale. Spațiile de protecție vor fi spații verzi plantate cu vegetație joasă medie și înaltă, asigurându-se perdeaua de arbori impusă de legea 102/2014.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal în incintă se va face direct din strada Comana printr-un sistem de circulații liniar, cu sens dublu, conform planului de mobilare urbană. Drumul de acces va avea o lățime de 5m, iar accesul se va putea face din ambele direcții ale străzii Comana. Razele de racordare la intrare și ieșire în incintă vor fi de 6 m.

Se va amenaja și un acces secundar în incintă, prin latura de nord a parcelei, imobilul cu nr. cad. 42518 fiind de asemenea in proprietatea Beneficiarului, beneficiind de o deschidere la bd. Mihai Viteazul de 12 m. Astfel, în momentele în care se va constata că există posibilitatea afectării traficului pe strada Comana, accesul se va putea reglementa temporar de către intendent din bd. Mihai-Viteazul.

Accesul se va dimensiona astfel încât să permită accesul unei autospeciale de stingere a incendiilor.

Drumul ce va deservi zona de morminte va avea o lățime de 4m (carosabil și pietonal) și va fi prevăzut cu spațiu de întoarcere la capăt sau ieșire in bd. Mihai Viteazul.

Pe parcela ce face obiectul PUZ se vor înființa **28 locuri de parcare.**

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela studiată se va construi:

- O capelă – regim de înălțime P;
- O clopotniță – regim de înălțime P+1;
- Locuri de veci;
- Un bazin de retenție dotat cu separator de hidrocarburi.

Capelă.

Construcția va fi pe structură din zidărie portantă sau cadre beton armat cu o arhitectură specifică programului.

Ca dimensiuni, capela va avea o lungime de 15,4m și lățime de 9m cu o suprafață de 145 mp.

Clopotniță.

Construcția va fi pe structură din zidărie portantă sau cadre beton armat cu o arhitectură specifică programului.

Ca dimensiuni, clopotnița va avea o lungime de 9m și lățime de 5m cu o suprafață de 45 mp.

Atât capela cât și clopotnița vor fi amplasate la o distanță de minimum 20m față de cea mai apropiată locuință.

Locuri de veci - în număr de 704, vor fi amplasate în interiorul edificabilului propus (la o distanță de 100 m față de cea mai apropiată locuință).

Bazin de retenție.

Construcția va fi amplasată pe spațiul verde, în subteran și va fi dotată cu separator de hidrocarburi pentru apele de pe platforme.

Suprafața construită existentă pe parcela este de 839 mp și va fi de 190 mp, după construirea obiectivului propus.

Construcția existentă (C1) aflată într-o stare avansată de degradare se va demola.

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Terenul propus pentru mobilare în prezenta documentație va avea destinația Gc (Gospodărie comunală).

- Zona Gc (Gospodărie comunală - cimitir).

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus.

Pentru protejarea zonelor rezidențiale învecinate se va respecta distanța de 20 m de la construcțiile propuse (capelă, clopotniță, camera mortuară etc.) până la ferestrele celei mai apropiate locuințe.

Se va respecta zona de protecție de 100 m de la locurile de veci până la ferestrele celei mai apropiate locuințe.

De asemenea zonele de protecție de mai sus vor fi amenajate ca și spații verzi (perdele de vegetație).

Distanțe măsurate față de zonele protejate:

- distanța față de cea mai apropiată locuință în partea de sud: 24,4m (de la clopotniță).
- distanțele față de cea mai apropiată locuință în partea de sud: 100 m (de la locurile de veci propuse).

3.5.3 BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:

BILANȚ TERITORIAL (raportat la parcela ce face) obiectul PUZ	Existent (m ²)	%	Propus (m ²)	%
Zona funcțională				
Zona Is (instituții și servicii de interes general)	11372	100%	0	0%
Zona Cr (căi de comunicație rutieră)	0	0%	149	1%
Zona Sp (spații plantate, agrement)	0	0%	6536	57%
Zona Gc (gospodărie comunală - cimitire)	0	0%	4687	41%
Total (zona studiată)	11372	100%	11372	100%

BILANȚ TERITORIAL (pe parcelă)	Existent (m ²)	%	Propus (m ²)	%
Suprafața construită	839	7%	190,3	2%

Circulații carosabile / pietonale, platforme	0	0%	2350	21%
Spații verzi	10533	93%	6170	54%
Locuri de veci	0	0%	2661,7	23%
Total (parcela studiată)	11372	100%	11372	100%

Indicatori urbanistici preconizați:

Gc (Gospodărie comunală)

Retragere edificabil:

- 11 m la aliniament (S) – 20 m de la zona rezidențială;
- 3 m la nord;
- 3 m la est;
- 3 m la vest;

Regim de înălțime maxim: **P +1;**

Înălțimile maxime ale clădirilor: **9 m;**

POT maxim: **20%;**

CUT maxim: **0,4;**

Suprafața spații verzi pe parcela: **min 30%;**

Nr. parcări autoturisme: **minim 25;**

S totală parcelă = **11.372 mp.**

Suprafața edificabil (zona IS) = **9.481 mp.**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Există rețea aeriană de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune pe strada Comana. Parcela studiată se va racordata la energie electrică de la această rețea.

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zona se va face pe cheltuiala beneficiarului, în funcție de un proiect avizat de ENEL DISTRIBUTIE S.A.

Noile racorduri se vor executa obligatoriu în subteran.

În partea de sud a terenului se află o linie electrică aeriană de medie tensiune

și un post de transformare (PTA), pentru care s-a instituit zonă de protecție de 12 m din ax.

3.6.2 ALIMENTARE CU APĂ:

Există alimentare cu apa în zonă, pe strada Comana. Investiția se va racorda la această rețea.

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Nu este cazul.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Există alimentare cu gaze naturale pe strada Comana. Investiția se va racorda la această rețea.

3.6.5 CANALIZARE:

Există rețea de canalizare în zonă, pe strada Comana. Grupurile sanitare propuse se vor racorda la această rețea.

Pentru apele pluviale și apele de pe platformele carosabile și pietonale se va construi un bazin de retenție etanș, dotat cu separator de hidrocarburi.

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele speciale pentru colectare selectivă și de acolo preluate de o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;

- valorificare potențialului turistic și balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea și costurile lucrărilor de investiție:

Timp scurt (4 - 6 luni).

- Amenajarea terenului – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp mediu (5 luni).

- Realizarea accesului în incintă – **costuri suportate de către beneficiar;**
- Realizarea împrejmuirii - **costuri suportate de către beneficiar;**
- Realizarea drumurilor și platformelor în incinta - **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (12 luni).

- Amplasarea obiectivelor specifice programului (capelă, clopotniță, locuri de veci - **costuri suportate de către beneficiar;**

Capitolul 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiată este de Gc (Gospodărie comunală - cimitir). Terenul studiat se pretează unei astfel de investiții deoarece în zonă mai există un astfel de obiectiv care a ajuns la maturitate și nu mai poate deservi nevoile populației.

Prin noua funcțiune reglementată nu se poate aprecia că se va crea o restricție în dezvoltarea ulterioară a terenurilor învecinate deoarece dezvoltarea acestora este ajunsă la maturitate.

Pe latura sudică regăsim funcțiunea de locuințe individuale care sunt protejate ca și evoluție ulterioară prin distanțările reglementare de documentație.

Pe latura nordică parcela se învecinează cu un imobil cu funcțiunea de prestări servicii care nu va fi influențat negativ de noile reglementări, cu sediul Direcției Silvice din bd. Mihai Viteazul, sediu de instituție publică a cărei posibilă dezvoltare ulterioară nu putem aprecia că va fi îngrădită, și cu terenurile de vis-a-vis situate pe bd. Mihai Viteazul dar care sunt mai apropiate de cimitirul existent decât de parcela studiată, drept urmare o posibilă sarcină a acelor terenuri deja există.

Pe latura vestică există o incintă cu hale de producție, depozite de materiale de construcții și spații comerciale pentru prestări servicii care nu vor fi restricționate ca și evoluție ulterioară având în vedere că legea nu restrânge astfel de funcțiuni în situația în care se învecinează cu cimitire.

Pe latura estică este cimitirul Smârda, deja având aceeași funcțiune.



m. urb. Alexandru DOBRA