

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ –STABILIRE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PENTRU AMPLASARE 2 LOCUINTE DE VACANTA(Sst=1869mp)**
-
- Proiect nr: 8/2024
- Beneficiar: **ION TEODORA SI ION VALENTIN LUCIAN**
- Amplasament: **COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TRAISTENI,
STR.CONSTANTIN BRANCOVEANU, NC21988, T69, F1072**
- Faza de proiectare **PUZ**
- **Proiectant general:** **S.C. “ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING” S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.11.2024

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda INVESTITORULUI ION TEODORA/ION VALENTIN LUCIAN. s-a elaborat documentația pentru obtinerea AVIZELOR pentru: **PUZ -STABILIRE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PENTRU AMPLASARE 2 LOCUIONTE DE VACANTA(Sst=1869mp)** in vederea construirii pe amplasament a 2 LOCUINTE DE VACANTA IN REGIM DE INALTIME D+P+M/1.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Valea Doftanei
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII **Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Terenul studiat in suprafata de 1869mp se afla in extremitatea nord estica a intravilanului zonei Negrasu din satul Traisteni

Terenul studiat in suprafata de 1869mp este compus din:

- terenul in suprafata de 1597 mp (**NC21988**), proprietatea Ion Teodora si Ion Valentin Lucian conform Contract de Vanzare autentificat cu nr.2236/18.08.2023 de NP Ivan Mihaela din mun.Campina si a extrasului de carte funciara de informare eliberat de BCPI Campina

- terenul in suprafata de 272mp, str.Constantin Brancoveanu, domeniu public al comunei Valea Doftanei conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

ZONA STUDIATA SE AFLA IN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE A URMATOARELOR MONUMENTE DE ARHITECTURA:

PH-II-m-B -20325-Casa Luxandra Neagu an constructive 1930- situata la 180m fata de zona studiată

-PH-II-m-B-16793-Casa Marai Carstea-ce a fost demolata in mod abuziv, casa c ear fi trebuit sa fie la 240m fata de zona studiată

Proprietatea beneficiarului are urmatoarele vecinatati:

-Nord -NC20782+Duminica Adrian Vasile/Papusoi Victor

-Vest-str.CONSTANTIN BRANCOVEANU

-Sud- NC77-Boanca Nicolae Valentin

- est-comuna Valea Doftanei-proprietar neidentificat

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in panta de ~23% pe directia est-vest

Circulația

Terenul are acces auto și pietonal neamenajat din str.Constantin Brancoveanu ce are un profil existent in teren de 5.05-6.20m drum balastat cu un usor sant pe partea proprietarilor studiat

Conform PUG acesta are profil 3-3 de 8m intre aliniamente cu 3.5m parte carosabila, 2x0.75m acostanete, 2x1m santuri , 0.25m pana la aliniament pe o parte si 0.75m pe cealalta parte

Ocuparea terenului

Proprietatea beneficiarului in suprafata de 1597mp este libera de constructii

POT existent=0.00%

CUT existent=0,00

Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la apa si energie electrica-LEA 0.4kv.

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Drum nemodernizat si cu profil insuficient
- Panta terenului

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta de ~23%

--Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in categoria geotehnica 1-risc geotehnic redus

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-

Terenul studiat este situat in intravilan in UTR 17 cu :

-zona rezidentiala cu restrictii pentru monumente LMp cu indicatori urbanistici maximai nedefiniti, retragere de la aliniament 3, retrageri laterale si retragere posterioara conform Codului Civil

-zona cai de comunicatie si constructii aferente -Cr

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune modernizarea str.Constantin Brancoveanu la 9.5m intre aliniamente cu 5.5m parte carosabila, 0.25m acostamente, 2x0.75m santuri, 2x1m trotuare

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR17A - cu :
- -zona rezidentiala situata in interiorul zonei de protectie monumente – LMp cu :

POT=30%

CUT=0.7

Rh=S/D+P+M/1

H max=11m , H max cornisa=9m

-retragere de la aliniament 3m

-retrageri laterale minim 3m conform plansei de Reglementari Urbanistice, retragere posterioara minim 3m

-Zona cai de comunicatie -Cr

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	S(mp)	%	S(mp)	%
Zona functionala				
Zona locuinte	1553	83	1536	82.2
Zona cai de comunicatii	316	17	333	17.8
TOTAL	1869	100	1869	100

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE-nu e cazul

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- bransament propus

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

- bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

- fosa septica vidanjabila in etapa 1 , urmand a se racorda la canalizarea localitatii dupa realizarea acesteia

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile provenite din gospodaria ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta.

3.7. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus de unitatea propusa va fi de 2-3 autoturisme/zi pentru ambele locuinte propuse proprietari si vizitatori

3.8. CIRCULATIA TERENURILOR

Conform profilului propu prin prezenta documentatie se propune trecerea in domeniul public al comunei Valea Doftanei a 62mp

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea si aprobarea PUZ
- Obținerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de contruire pentru investitie
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul investitorilor.

Arh. LIDIA ENE

