

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE
ÎN ORAȘUL IERNUT
ORAȘUL IERNUT, STR. TÂRGULUI, NR. 11

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 427/2018

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

BENEFICIAR: ORAȘUL IERNUT Piața 1 Decembrie 1918, nr.9

CAP. 1-PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Denumirea obiectului de investiții

CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE SOCIALE IN ORASUL IERNUT

1.2. Amplasarea obiectivului și adresa

Obiectivul supus avizării este situat pe raza administrativă a orasului Iernut, pe malul stâng al raului Mures, in albia superioara a acestuia, in zona nord-vestica a localitatii, intr-o zona de ses , intr-o zona dominant agricola in prezent, in vecinatatea vetica a unei insule caracterizata prin locuinte individuale cu regim mic de inaltime amplasate pe un parcelar prestabilit. La sud se afla soseaua principala DN15-E60 cu subzone de servicii, locuire si industriale. Zona este in plina dezvoltare.

Calea de acces la obiectiv este str. Targului strada nemodernizata, cu deschidere directa pe strada Mihai Eminsecu (DN15-E60)

Adresa obiectivului: str. Targului, nr.FN ,oras Iernut, jud. Mures

Terenul are o forma neregulata, asemantoare unui steag triunghiular pe un catarg, cu zona de catarg paralel cu strada Mihai Viteazul.

1.4. Beneficiarul lucrărilor

Orasul Iernut

1.5. Valoarea estimativă a lucrărilor

Valoarea estimativă a lucrărilor este de 25 750 000 lei.

1.6. Perioada de execuție a lucrărilor

Beneficiarul va executa lucrări de construire si amenajare a spatiilor publice in mai multe faze pe o perioada de 5-8 ani.

1.7. Regimul juridic

- terenul este în proprietatea: : **Orasului Iernut**

Judetul Mures. Teritoriul adm.: Iernut

Adresa imobilului: str. Targului, nr.11 ,oras Iernut jud. Mures

C.F. nr.53290/Iernut, Nr. Cad. 53290

Suprafata totala conform C.F.= 26 462,00 mp

Terenul conform CF este extravilan, da este propus pentru includerea in intravilan in PUG Iernut 2018 in faza finala de aprobare.

Cap. II- DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.1. Oportunitatea investiției

Elaborarea documentației privind obținerea Avizului de amplasament pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 .

Planul de situație a fost întocmit pe baza ridicării topografice, realizată de Ing. Moldovan Ovidiu Ionuț.

Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu amenajări exterioare și de infrastructură, pe terenul mai sus descris, venind în întâmpinarea cerințelor existente la adresa administrației locale din partea cetățenilor.

Orasul Iernut, ca proprietar al terenului dorește să contribuie prin ambele spații de recreere și de odihnă la crearea unei extensii urbane cu desiderabilitate ridicată, aflată în prezent în plină dezvoltare.

2.2. Scopul și importanța obiectivului de investiții

Scopul investiției este realizarea unui mic ansamblu de locuințe colective, cu puține niveluri, pentru a satisface cererile adresate Primăriei Orașului Iernut venite din partea cetățenilor cu privire la locuințe sociale sau pentru tineri.

Investiția este importantă pentru orașul Iernut, pentru a mări atractivitatea urbei precum și pentru a stopa migrația tinerilor și a familiilor tinere în centre urbane mai mari. Odată cu realizarea investiției familiile locale vor avea posibilitatea de a închiria sau a cumpăra locuințe cu spații funcționale generoase, într-un climat urban plăcut, la costuri sub nivelul pieței.

2.3. Utilitatea publică

Conform PUG Iernut terenul de amplasament se află în UTR nr. 8.
Va prezentăm următoarea descriere sumară:

2.4. Generalități

Delimitare:

Situată în zona vestică a localității, este delimitată la nord de paraul Salcud UTR9, la est de limita vestică a loturilor individuale din strada Mihai Viteazul UTR 11, la sud de strada Mihai Eminescu UTR 6, iar la vest de intravilanul localității.

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei:

- adaposteste unități productive, servicii de tip agricol, depozitare, dotări, locuințe și terenuri agricole, echipare edilitară inexistentă, starea construcțiilor slabă

Utilizare funcțională:

2.1. Utilizări funcționale permise:

- locuințe individuale și colective
- zone verzi plantate, de agrement și recreere

Interdicții temporare:

subzona Li-ITC – zonă de locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD

Interdicții permanente:

poluare de orice fel a mediului

2.5. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Amplasare:

se vor respecta aliniamentele impuse de PUZ sau PUD in conformitate cu RGU

Accese:

conform RGU, conform PUZ sau PUD

Echipare tehnico-edilitara:

- pentru toate constructiile noi se aplica RGU

Forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

- conform RGU

- regim de inaltime recomandat minim: P+M, P+2

- indici de control: pentru terenuri cu suprafata peste 1000 mp: POT max.=35%, CUT max.=0,6.

- caracteristicile arhitecturale, aspect exterior: la cladiri noi se va urmari inscrierea in contextul urbanistic existent, traditional, ca volumetrie, materiale de constructii, evitand rezolvarile straine de zona, dar asigurand aspectul urban de calitate.

Parcaje, spatii verzi, imprejurii:

Pentru constructii noi se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente conform RGU, in interiorul parcelei.

2.6. Reglementari

- se va urmari reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrari tehnico-edilitare
- se va stabili zona de protectie fata de traseul strazii Mihai Eminescu.
- Se instituie interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aplicarea planului urbanistic zonal sau de detaliu.

Investitia propusa completeaza RLU aferent PUG Iernut si reglementeaza zona prin aspectele de: accesibilitate, sistematizare verticala, regim juridic, retele edilitare si reglementari urbanistice , intr-o zona cu interdictie temporara de construire, respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism.

2.7.Descrierea proiectului

In prezent terenul este lipsit de orice constructie, si nu exista nici o ingradire. Terenul, conform cf este unul agricol dar nu s-au executat lucrari agricole de mai mult ani.

Se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective , amenajari exterioare peisagere si de infrastructura si retele edilitare.

2.7.1.Obiective de realizat

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone LZc- pentru locuințe colective și funcțiuni complementare în completare la zona de locuinte individuale din str TARGULUI (Li conform PUG IERNUT);
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;

- spații verzi – zonă verde de protecție a conductei de transport subteran și a sondei de gaze naturale
- regim de înălțime maxim (S)+P+2E pentru zona de locuințe și dotări
- P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 1,4,
- H max. cornișă 9 m, H max. coamă 12 m;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz , alimentare cu apa potabila

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

2.7.2. Bilanț teritorial:

Nr. crt	.TERITORIUL AFERENT	EXISTENT			PROPUȘ		
		mp		%	mp		%
1	CONSTRUIT	0		0	3,106.12		11.74
2	CIRCULATII: CAROSABIL	0		0	1,973.08		7.46
3	CIRCUALTII: PIETONAL	0		0	3,170.26		11.98
4	PARCARI	0		0	2,095.40		7.92
5	SPATII DE JOACA SI SPORT	0		0	2,337.65		8.83
6	SPATII VERZI	0		0	13,779.49		52.07
7	ARABIL	26,462.00		100	.00		0
	TOTAL				26,462.00		100

2.7.3.Indicatorii propuși

Indicatori tehnici ai cladirilor propuse: (1 cladire)

A.c. : 345,20 mp

A.d.: 1035,60 mp

H coama= 12,00 m

H streasina= 6,80 m

Indici urbanistici propusi:

Total 9 clădiri: A.c. Totala: 3 106,80 mp

A.d.totala: 9 320,40 mp

POT propus: 11,77% CUTpropus 0.352

- regim de inaltime recomandat minim:

- Zona de locuințe colective P+2e, Zona de locuințe individuale P+1
- indici de control: pentru terenuri cu suprafata peste 1000 mp:
- POT max.=35%, CUT max. =1,4

2.7.4.Considerente de realizare executie

- Investitia se va face gradat și etapizat.
- Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiți.
- Fiecare clădire va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.
- Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare necesare.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10 m unele față de altele de pe parcela.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

2.7.5. Infrastructura rutiera:

Se propune sistematizarea si largirea strazii Targului la o latime de minim 10 metrii, strada de cat.III, de la intersectia cu strada Mihai Eminsecu pana la coltul nordic al parcelei, cu posibilitatea de continuare in directia nordica.

Se propun doua, respectiv 3 strazi interioare,(varianta 1 sau varianta 2) tot de categoria III, din care o strada perpendiculara pe strada Targului amplasata in zona centrala a zonei „steag”, iar cealalta strada amplasata la marginea parcelei pe latura nord-vestica, creain astfel un triunghi cu celelalte doua strazi propuse.

2.7.6. Constructii:

Se propun un numar de 8, repsectiv 9 (varianta 1 sau 2) de blocuri de locuinte identice, in regim P+2E, insumand 12 apartamente cu 1 sau 2 dormitoare asezate in jurul a doua casa de scara. Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 12,00 metri.

Cladirile vor ave o planimetrie simpla in forma de I cu cele doua case de scara, si apartamentele aferente acestora, identice in oglinda.

Urbanistic: cladirile vor fi amplasate in doua nuclee, un nucleu continand doua cladiri in zona sudica a parcelei ,iar celelalte 6 sau 7 in zona nordica.

Solutia de amneajare este conditionata de o conducta de gaz metan, subterana ce strabate parcela in directia sud-nord, si care are o raza de protectie de 35 metri pe mabele parti cu interdictie totala de construire.

Functional - apartamentele vor fi compuse din: camera de zi, bucatarie, baie, hol, si 1 sau doua dormitoare. Apartamentul cu doua dormitoare va avea inca un grup sanitar.

Structural , cladirea va fi realizata pe:

Structura mixta tip cadru de beton armat si zidarie portanta cofinata din caramida termoeficienta cu ranforsari din samburi de beton armat.

Fundatiile vor fi fundatii continue din beton simplu, sau fundatii izolate tip cuzineti. Planseul peste parter si etaj va fi din beton armat, iar cel peste mansarda se va realiza din lemn.

Acoperisul va fi de tip sarpana cu invelitoare din tigle ceramice profilate. Compartimentarile interioare se vor realiza prin pereti de compartimentare din zidarie de caramida de 15 si 25 cm

Circulatia pe verticala se va realiza pe doua scari interioare din beton armat.

FINISAJE :

Tamplariile exterioare vor fi din PVC cu geamuri teromizolante, iar cele interioare din MDF sau lemn masiv.

Finisajele interioare vor cuprinde: pardoseli din gresie sau parchet . tencuieli zugravite pentru pereti si tavane, placaje partiale din faianta aplicate pe peretii spatiilor umede.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative de cul alba placaje dinpiatra naturala. Balustrazi din fier vopsite negru. Pазie, cornisa, placaje din lambriuri orizontale de lemn de esenta tare.

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor prevedea jgheaburi si burlane din tabla.

2.8. Retele edilitare:

Se propune extinderea retelelor existente de canalizare, apa potabila, energie electrica, telecomunicatii folosind retelele existente pe strada Targului, respectiv in capatul strazii Mihai Viteazul.

Instalații exterioare de canalizare ape uzate menajere

Reteaua exterioara de canalizare menajera va fi proiectata si dimensionata corespunzator debitelor de apa uzate menajera evacuata de la toate grupurile sanitare proiectate.

Reteaua exterioara se prevede din teava PVC SN4, Dn=200 - 250 mm . Pe reseaua exterioara de canalizare se vor monta camine de vizitare si schimbare de directie CM din beton precomprimat. Legaturile de la constructiile proiectate pana la reseaua stradala vor fi din teava PVC SN 4 dn 160 mm. Panta conductelor va fi catre reseaua de canalizarea menajera existenta pe strada Targului. La rețelele de apă și canalizare menajera vor fi conectate locuințe și pe viitor posibile obiective de interes local - scoli, grădinite, casă de cultură, biserici, cabinete medicale, farmacii, și unități economice de prestări servicii, de comercializare produse alimentare si nealimentare, precum si unități de producție.

Conductele de canalizare menajera se vor poza pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi vor fi acoperite cu un strat de nisip de 20 cm.

In spatiile verzi , umplutura pana la cota drumului va fi realizata cu pamant scos din excavatie si compactat. In zonele carosabile,primii 40 cm de la cota drumului va fi umplut cu balast compactat, iar restul cu pamant scos din umplutura si compactat. Caminele de canalizare menajera proiectate vor fi din beton precomprimat avind diametrul interior de 1000 mm. Baza caminului va fi prefabricata, avind o intrare si o iesire cu diametrul corespunzator conductei de PVC proiectata. Elementele caminului vor fi imbinate cu garnitura de cauciuc (element inclus in structura inelelor pentru canal). Acestea vor fi etanse. Se vor folosii piese de inaltare si aducere la cota. Rama caminului va fi din beton turnat monolit cu dimensiunile de 150x150x20 cm. Capacul de acces in camin va fi din fonta si va avea pasul liber de acces de 600 mm.

Capacul de canalizare din fonta 805 mm D400, este practic interfata dintre carosabilul auto, aleea de acces si retelele subterane de canalizare, de captare si eliminare a apelor pluviale si reziduale.

Datorita acestui fapt ramele cu capac canalizare sau gratar carosabile, trebuie sa indeplineasca criteriile de calitate si siguranta impuse de operatorii acestor sisteme (rezistenta la conditiile de trafic, stabilitate, sa nu provoace zgomot).

Capacul de canalizare din fonta D400 combina performanta, calitatea si durabilitatea, beneficiind de proprietatile mecanice specific fontei ductile, asigurand o instalare sigura in orice conditii de amplasament, acces usor pentru interventie.

Absolut toate modelele de capace canalizare din fonta carosabile au rama proprie și sunt finisate și protejate cu vopsea bituminoasă. Montajul se execută clasic, prin fixarea ramei capacului în beton.

Instalații exterioare de canalizare ape pluviale

Rețeaua exterioară de apă pluvială se prevede a se realiza din teava PVC S_n4, cu diametre cuprinse între D_n=250mm și D_n=315mm. Caminele de vizitare vor fi realizate cu elemente prefabricate din beton precomprimat cu diametre de 1000mm. Pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabil și aleii, se vor monta guri de scurgere prefabricate complet echipate. Acestea vor respecta STAS 6701-82. Montajul acestora se va realiza în funcțiile de condițiile date de producător.

Conductele de canalizare pentru apă pluvială se vor poziționa pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi vor fi acoperite cu un strat de nisip de 20 cm.

În spațiile verzi, umplutura până la cota drumului va fi realizată cu pământ scos din excavatie și compactat. În zonele carosabile, primii 40 cm de la cota drumului va fi umplut cu balast compactat, iar restul cu pământ scos din umplutura și compactat. Caminele de canalizare menajera proiectate vor fi din beton precomprimat având diametrul interior de 1000 mm. Baza caminului va fi prefabricată, având o intrare și o ieșire cu diametrul corespunzător conductei de PVC proiectată. Elementele caminului vor fi îmbinate cu garnitura de cauciuc (element inclus în structura inelelor pentru canal). Acestea vor fi etanșate. Se vor folosi piese de înălțare și aducere la cota. Rama caminului va fi din beton turnat monolit cu dimensiunile de 150x150x20 cm. Capacul de acces în camin va fi din fontă și va avea pasul liber de acces de 600 mm.

Capacul de canalizare din fontă 805 mm D400, este practic interfațat dintre carosabilul auto, aleea de acces și rețelele subterane de canalizare, de captare și eliminare a apelor pluviale și reziduale.

Instalații exterioare alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe să dimensionat o rețea de apă din teava de polietilenă PE 100 D_n 110 mm P_n 10 bari. Alimentarea cu apă a locuințelor se va realiza prin bransamente de apă proiectate. Acestea se vor executa din teava de polietilenă PE 100 D_n 40-63 mm P_n 10 bari, camin de apometru din beton turnat monolit la fața locului.

Conducta de apă potabilă se va poziționa pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi va fi acoperită cu un strat de nisip de 30 cm.

Deasupra conductei de apă la distanța de 30 cm față de generatoarea superioară a conductei se va monta folie de avertizare inscripționată cu „APA” având culoare albastră. Conducta de apă va fi însoțită pe întreaga lungime a acesteia cu un fir de cupru având secțiunea de 1 mm², aceasta având rol de detecție. Aerisirea conductei de alimentare cu apă se va realiza prin cele două bransamente de apă proiectate în zona de maxim (98 m de la intersecția cu str. Targului) și hidrantul de incendiu de la capatul conductei.

Pozarea conductei de apă va respecta stasul de referință pentru adâncimile minime de îngheț; STAS 6054/77.

Pentru protecția ansamblului în caz de incendiu s-a proiectat un hidrant de incendiu exterior având D_n 100 mm.

Aceștia se vor monta în conformitate cu Np 118 /2. În zona de montaj, se vor monta plăcuțe de identificare. Poziția hidranților de incendiu exteriori și a caminelor de vane pentru instalații de incendiu se marchează prin indicatoare. Standardul de referință este ISO 3864/1,2,3, 4 și ISO 7010.

Hidrant subteran de incendiu :

- Presiune nominal 16 bari
- Temperatura maxima de lucru 70 grd C
- Conexiuni flanse conform EN 1092-2
- corp din fonta protejat la coroziune
- Sistem de inchidere a apei
- cutie din fonta pentru protectie inclusa in furniture 420x 367 mm
- cot pentru record din fonta Dn 65/80 mm, presiune de lucru 16 bari
- inaltime masurara de la generatoarea superioara a cotului de fonta 1000

mm

- inaltimea hidrantului 750 mm
- Masa 36 kg

culoana hidrantului - monobloc

tija superioara - otel inoxidabil cu filet roluit

Instalații electrice

Prezentarea situatiei existente:

Din punct de vedere al rețelelor electrice, la momentul actual nu există rețele în zona propusă pentru construirea blocurilor, însă din punct de vedere tehnic există posibilitate de realizare a unui punct de conexiune nou și amplasarea unor transformatoare de MT pentru alimentarea blocurilor propuse pe amplasament.

Prezentarea situației propuse:

Pe baza unui studiu de soluție se propune realizarea unui punct de conexiune nou.

Din acest punct de conexiune se va alimenta transformatoarele aferente consumatorilor din zonă.

Pentru cartierul propus se va realiza un post de transformare propriu, de la care se va alimenta blocurile de locuințe .

Alimentarea acestora se va realiza la joasa tensiune (J.T.) prin intermediul unor linii electrice subterane (LES)

Contorizarea energiei electrice se va realiza la nivelul transformatorului, iar la fiecare casă de scară s-a propus un tablou general, în apropierea intrării, unde se va realiza contorizarea pe apartamente.

În tabloul electric general (TG), vor fi montate aparate de măsură pentru energia electrică, care vor reprezenta punctele de delimitare fata de furnizorul de energie electrică.

Aparatele de măsură se vor monta pe ușile tablourilor sau pe contrapanoul de mascare (funcție de soluția constructivă adoptată de furnizorul tablourilor electrice).

Puterea electrică total instalată la unui bloc va fi: $P_i = 120 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 46,66 \text{ kW}$.

Puterea electrică total instalată al consumatorilor propuse:

- în Varianta I va fi:

$P_i = 950 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 350 \text{ kW}$.

- în Varianta II va fi:

$P_i = 830 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 300 \text{ kW}$.

Pentru asigurarea iluminatului public se vor folosi stâlpi de iluminat tip stradal, având înălțime de 8-10 m.

Pentru economisirea energiei electrice se vor folosi panouri fotovoltaice montate pe acoperișul blocurilor, orientate spre sud.

Prin folosirea panurilor fotovoltaice montate pe acoperișul blocului, se va asigura iluminatul comun din blocuri (casa scării) și iluminatul perimetral al blocului.

În zona aleelor și în zona terenurilor de joacă pentru copii se vor folosi stâlpi de iluminat echipate cu panouri fotovoltaice și cu sursă de lumină LED.

Se propune realizarea unor platforme pentru colectarea deșeurilor menajere precum și a unui sistem de iluminat public.

2.9. Amenajari pentru recreere și sport:

Existând două nuclee de locuințe s-au propus două locuri de joacă de vecinătate pentru grupele de vârstă 2-12 ani. În zona nordică s-a propus și un teren de minifotbal, îngrădit, cu gazon natural pentru prima variantă, și cu gazon artificial și infrastructură din beton și asfalt în varianta 2. În varianta nr.2 s-a propus și o pistă velo- pentru biciclete inexistentă în localitate.

Amenajari peisagere:

În zona de legătură între nucleul nordic și sudic, s-a propus un parc cu alei pietonale sepruitoare cu nișe/buzunare laterale de relaxare. Elementul central al parcului este o fantană/suprafață de apă înconjurată de o zonă pietonală mai generoasă.

În parc vor domina plantațiile înalte cu o compoziție armonioasă de soiuri de arbori foioși și rășinoși, completați cu arbuști, tufe și suprafețe înierbate.

Spațiile verzi vor marca întregul ansamblu având o proporție de 50% din suprafața totală a terenului.

Parcaje:

S-au prevăzut un număr suficient de locuri de parcare în proporție de 1/1 la numărul de locuințe în varianta nr. 2 și 108 locuri de parcare cu posibilitatea de extindere pentru varianta 1.

3.Indicatorii propusi

Indicatori tehnici ai cladirilor propuse: (1 cladire)

A.c. : 345,20 mp

A.d.: 1035,60 mp

H coama= 12,00 m

H streasina= 6,80 m

Indici urbanistici propusi:

8 cladiri: A.c. Totala: 2 761,60 mp
A.d.totala: 8 630,00 mp
POT propus: 10,44%
CUT propus: 0,31

9 cladiri: A.c. Totala: 3 106,80 mp
A.d.totala: 9 320,40 mp

POT propus: 11,77%
CUT propus: 0,35

4-Modul de integrare a operatiunii propuse

Prevederi ale PUG-pentru zona studiata:

Delimitare:

Situata in zona vestica a localitatii, este delimitata la nord de paraul Salcud URT9, la est de limita vestica a loturilor individuale din strada Mihai Viteazul UTR 11, la sud de strada Mihai Eminescu UTR 6, iar la vest de intravilanul localitatii.

Functiunea dominanta si functiunile complementare zonei:

-Zona pentru locuinte si functiuni complementare(pentru zone propuse se vor elabora PUZ-PUD)

- adaposteste unitati productive, servicii de tip agricol, depozitare, dotari, locuinte si terenuri agricole, echipare edilitara inexistentă, starea constructiilor slaba

Utilizare functionala:

2.2. Utilizari functionale permise:

- locuinte individuale si colective
- zone verzi plantate, de agrement si recreere

Interdictii temporare:

subzona Li-ITC – zona de locuinte individuale cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aplicarea PUZ sau PUD

5. Integrarea propunerii in teren

Delimitare:

Terenul este delimitat spre est de str. Targului ce debuseaza in str. MihaiEminescu(Dn15) Str. Are un aspect eterogen cu o zona de constructii agro-industriale situata pe latura de vest si un front slab echipat cu locuinte individuale pe latura de est privind dinspre str Mihai Eminescu

Echipare

In prezent terenul este lipsit de orice constructie, si nu exista nici o ingradire.

Terenul, conform cf este unul agricol dar nu s-au executat lucrari agricole de mai multi ani.

Se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective , amenajari exterioare peisagere si de infrastructura si retele edilitare.

Infrastructura rutiera:

Se propune sistematizarea si largirea strazii Targului la o latime de minim 10 metrii, strada de cat.III, de la intersectia cu strada Mihai Eminescu pana la coltul nordic al parcelei, cu posibilitatea de continuare in directia nordica.

Se propun doua, respectiv 3 strazi interioare,(varianta 1 sau varianta 2) tot de categoria III, din care o strada perpendiculara pe strada Targului amplasata in zona centrala a zonei „steag”, iar cealalta strada amplasata la marginea parcelei pe latura nord-vestica, creain astfel un triunghi cu celelalte doua strazi propuse.

Retele edilitare :

Reteaua exterioara de canalizare menajera va fi proiectata si dimensionata corespunzator debitelor de apa uzate menajera evacuată de la toate grupurile sanitare proiectate. folosind retelele existente pe strada Targului, respectiv in capatul strazii Mihai Viteazul.

Reteaua exterioara de alimentare cu energie electrica va fi proiectata si dimensionata corespunzator consumurilor estimate la toate obiectivele proiectate. folosind retelele existente pe strada Targului, respectiv in capatul strazii Mihai Viteazul.

Reteaua exterioara de alimentare cu gaze naturale va fi proiectata si dimensionata corespunzator consumurilor estimate la toate obiectivele proiectate. folosind retelele existente pe strada Targului, respectiv in capatul strazii Mihai Viteazul.

Intrucat zona este precar echipata cu constructii se preconizeaza ca obiectivul nou propus sa ordoneze zona si sa ofere caracter de modernitate acesteia subordonand cele careva gospodarii de locuinte existente pe frontul de est al strazii. .

6. Prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Asigurarea unei locuințe într-un proiect nou poate fi considerata și o investiție pe termen lung.

Fiind un ansamblu de locuinte construit recent, gradul de uzura al cladirilor este mult mai mic decât la construcțiile vechi, iar riscul ca valoarea de piața a apartamentelor sa scada abrupt este redus.

În ceea ce privește costurile totale de întreținere, ar trebui luate în calcul și cheltuielile suplimentare, pe lângă utilități (electricitate, gaze, apa): serviciile de paza, de întreținere a spațiilor comune, a spațiilor de joaca etc.

Deși aceste servicii vor crește cheltuielile lunare totale, locatarii primesc în schimb nu doar o locuința noua, ci și un alt standard de viața primaria aflandu-se in situatia de a asigura spatii de locuit familiilor expropriate .

Impactul social va fi considerabil , importanta strazii in zona va creste.

Din punct de vedere economic va creste valoarea terenurilor riverane strazii Targului datorita impactului benefic al utilitatilor si facilitatilor de acces.

7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati :

nu se prevad investitii care sa fie suportate de investitorii privati deci nu vor fii categorii de costuri care sa fie suportate de catre acestia.

În ceea ce privește costurile totale de întreținere, ar trebui luate în calcul și cheltuielile suplimentare, pe lângă utilități (electricitate, gaze, apa): serviciile de paza, de întreținere a spațiilor comune, a spațiilor de joaca etc.care vor putea fi suportate de locatari in regim privat.

Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Costuri pentru asigurarea lucrarilor de organizare a executiei

Costuri pentru asigurarea utilitatilor de alimentare cu apa si canalizare, energie electrica iluminat public, gaze naturale ,telefonie si curenti slabi .

Costuri pentru executia lucrarilor de constructii montaj ale obiectivelor propuse .

Intocmit : arh. BORSOS Aladar-Anton