**** Proiect nr.601/2019

**TG-MUREȘ, str.REVOLUȚIEI,14/IVB** ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE

**J26-193-2005, CUI 17186433** GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT

ȘI CREȘĂ ÎN ORAȘUL UNGHENI, jud.MUREȘ

FAZA P.U.Z.

**MEMORIU GENERAL**

1. **INTRODUCERE**
   1. **­­ Date de recunoaștere a documentației**

* Denumirea lucrării - P.U.Z.- CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM

PRELUNGIT ȘI CREȘĂ.

* Adresa - Oraș UNGHENI conf.CF nr.52507, jud.MUREȘ.
* Faza de proiectare - PUZ
* Beneficiar - Primăria Orașului UNGHENI. UNGHENI, nr.357
* Proiectant general - S.C. PRO 4 U S.R.L. – TG-MUREȘ
* Proiect nr. - 601/2019
  1. **Obiectul PUZ**

Lipsa investițiilor în infrastructura educațional-socială de acest tip, în condițiile optime de confort și igienă la nivelul standardelor europene, îngreunează posibilitatea oferirii serviciilor sociale de bază și totodată menține scăzut nivelul de educație al copiilor. Construirea și punerea în funcțiune a unei grădinițe și a unei creșe, constituie soluția optimă în vederea creării unui mediu propice dezvoltării personale a preșcolarilor și dă posibilitatea creșterii nivelului de trai a grupului țintă cât și a familiilor acestora.

În prezent, în orașul UNGHENI este funcțională o instituție de învățământ preșcolar de tip grădiniță, dar aceasta este mult sub solicitările existente în acest sens. Solicitări nu numai din oraș ci și din localitățile limitrofe aparținătoare administrativ orașului.

Există un interes foarte mare din partea părinților pentru înființarea unei noi grădinițe și a unei creșe, care să acopere numărul mare de solicitări. Acesta fiind și unul din motivele pentru care, din lipsa locurilor la grădiniță, mulți părinți sunt obligați să-și înscrie copiii la instituțiile de învățământ preșcolar din municipiul Tîrgu Mureș.

Identificarea unui număr considerabil de copii preșcolari, conform evidenței compartimentului de așistență socială din cadrul Primăriei, care nu urmează cursurile unei grădinițe la standardele europene, impune asigurarea unor condiții optime în măsură să contribuie la formarea educațională a acestora.

Grădinița va fi formată din 8 (opt) grupe, a câte 20 de copii fiecare. Creșa va fi formată din 4 (patru) grupe. O grupă pentru copii cu vârsta până la 1 an și trei grupe pentru copii cu vărsta cuprinsă între un an și trei ani. Programul normal de funcționare este între orele 8 – 12, iar cel prelungit între orele 8 – 16.

În cadrul grădiniței se vor desfășura activități instructiv-educative în conformitate cu programa eleborată și aprobată, pentru învățământ preșcolar, de Ministerul Educației și Cercetării Științifice. Grădinița va funcționa în conformitate cu standardele europene și românești în vigoare și va respecta normele de igienă sănitară și sănitar-veterinare ale Ministerului Educației și Cercetării Științifice.

Planul Urbanistic Zonal pentru terenul aflat pe malul drept al râului Niraj, se elaborează în vederea construirii unei grădinițe cu program prelungit și a unei creșe cu dotări aferente acestora. Pe baza acestui proiect se vor elabora proiectele tehnice pentru realizarea acestor obiective cât și a lucrărilor tehnico-edilitare necesare. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare cu gaze naturale, rețeaua de alimentare cu energie electrică, drumuri, alei, spații verzi, locuri de joacă, dotări etc.

Pe baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal se vor emite Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru construire grădiniță cu program prelungit și creșă conform capacităților prestabilite de studiile de fezabilitate.

Se impune remodelarea arhitectural-urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit amplasamentului, mărimii și condițiilor naturale pe care le oferă terenul.

Parcelele cuprinse în zonă sunt proprietăți ce aparțin domeniului public al orașului UNGHENI precum și loturi particulare ale persoanelor fizice.

În zonă, în imediata apropriere sunt terminalele rețelelor tehnico-edilitare, care se vor prelungi și redimensiona conform noilor capacități ce se vor stabilii de către beneficiarii acestora.

Baza topografică scara 1 : 1000 obținută de la Primăria UNGHENI și este dublată de măsurători realizate pe teren pentru identificarea investițiilor existente teren de fotbal cu anexe (tribune și vestiare) și cele preconizate a se realiza pe baza unor studii de prefezabilitate, bazin de înot acoperit.

Elaborarea PUZ-ului se propune a se realiza în conformitate cu

1. REGIMUL JURIDIC: Teren intravilan domeniul public al Orașului UNGHENI, șituat în orașul UNGHENI, înscris in CF nr. 52507 în suprafața de 25000 mp, proprietar Orașul UNGHENI.
2. REGIMUL ECONOMIC: Destinația actuală a terenului conform PUG aprobat: SP1- Zonă de agrement și sport situată la malul drept al râului Niraj. Folosința actuală a terenului conform CF: curți, construcții

Reglementări fiscale: localitate de rang III, zona de impozitate “C”

1. REGIMUL TEHNIC:

Articolul 1. Delimitare. SP 1 Zonă de agrement și sport situată pe malul drept al râului Niraj.

Articolul 2. Funcționarea dominantă și funcțiunile complementare zonei:

* funcțiunea dominantă este sport, agrement (teren de fotbal și pistă pentru sportul cu motor);
* funcțiunea de protecție a râului Niraj și altele conform PUG-ului;

**Această investiție este o lucrare de utilitate publică, de interes local fiind impusă reconversia terenului din SP1 – Zonă de agrement și sport situată pe malul drept al râului Niraj și parțial, în zona de învățământ și educație.**

* 1. **Surse documentare**

- ridicare topografică vizată de O.C.P.I.

- studiu geotehnic, verificat.

- PUG oraș UNGHENI, aprobat.

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
   1. **Evoluția zonei**

Terenul studiat de această lucrare se află în intravilanul orașului UNGHENI, conform P.U.G.-ului întocmit și aprobat prin Hotărârea Consilului Local nr.26 în 10.05.2016. Este parte adiacentă a unei zone de sport și agrement situată pe malul drept al râului Niraj și este constituită in marea lor majoritate din investiții de sport, teren de fotbal și conform unor studii de prefezabilitate și pentru un bazin de înot acoperit. Terenul de fotbal și anexele acestuia sunt echipate cu utilitățile orașului UNGHENI.

În cadrul Planului Urbanistic General al orașului UNGHENI și a studiilor succesive acestuia, s-au stabilit pentru această zonă un caracter mixt de sport și agrement, respectiv învățământ conform studiului de fezabilitate pentru construire grădiniță cu program prelungit și creșă propus chiar peste terenul de fotbal, ulterior refăcut pe amplasamentul propus actual.

Întocmirea planului urbanistic zonal este primul pas în vederea stabilirii amplasării finale a obiectivului grădiniță cu program prelungit și creșă (ce se pot construi) zonificarea funcțională a teritoriului și posibilitățile tehnice de realizare a dotărilor preconizate. În prima etapă cele mai importante lucrări trebuie să fie echiparea tehnico-edilitară și execuția accesului la obiective.

* 1. **Încadrarea în localitate**

Conform PUG aprobat pentru oraș UNGHENI terenul se află în SP1 – Zonă de agrement și sport situată pe malul drept al râului Niraj.

Terenul cuprins în studiu este teren intravilan, domeniu public și face parte din terenul înscris în CF nr. 52507 orașul UNGHENI în suprafață totală de 25000 mp.

Zona de studiu are suprafața de 2,5 ha.

Din această suprafață pentru investiția grădiniță cu program prelungit și creșă s-a propus o incintă imprejmuită cu suprafața de 6124,00 mp care să îndeplinească funcțiile cuprinse în zonele IS ( zone pentru instituții și servicii). Preponderent funcțiuni publice – **învățământ**, **zone verzi și plantate -** și se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Terenul reglementat prin PUZ este delimitat conform Certificatului de Urbanism, emis de Primăria UNGHENI, nr.07/16.01.2020 și a avizului de oportunitate.

* La Nord - drumul de acces propus și amplasamentul investiției bazin de înot și fundațiile noi propuse,
* La Sud - digul râului Niraj și zona de protecție pentru LEA 20kV,
* La Est - terenuri proprietate private și zona de protecție LEA 20kV,
* La Vest - Drumul de acces și parcarea propusă, respective terenul de fotbal

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat nu prezintă declivități accentuate, pericol de alunecări de teren sau resurse naturale ce pot restructura dezvoltarea urbanistică în zonă. Terenul cercetat este situat în localitatea Ungheni, pe o suprafață relativ plană, în albia veche a râului Niraj și se află în partea central-nordică a acesteia și aparține Bazinului hidrografic al râului Niraj.

Clima în zona studiată este continental moderat. Temperatura medie anuală este de 7,8˚C.

Temperatura medie a lunii iulie este de 22,0˚C, iar a lunii ianuarie este de -4,2˚C.

Precipitațiile anuale au o medie de 636 l/m2.

Adâncimea de îngheț fiind cuprins între -0,8 și -0,9m.

**2.3.1. Studiu geotehnic**

Din punct de vedere geomorfologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor Quaternar-Holocen superior, formate din strate de nisipuri și pietrișuri.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Mureș, respective râul Niraj, afluentul din stânga.

Din punct de vedere geotehnic aceste strate prăfoase, argiloase, slab nisipoase, cu pietrișuri sunt strate coezive și slab coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

În forajele executate nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -3,60 m.

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, ag=0,15g, Tc=0,70s, IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecare, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afluieri.

* 1. **Circulația**

Circulația carosabilă în zona studiată este alcatuită dintr-un drum de acces cu carosabilul balastat spre vestiarele și tribunele terenului de fotbal care este racordat drumul de acces existent, str. Stradionului.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost de creere a unei rețele stradale care să deservească zonele și parcelele definite prin studiu.

Circulația principală în zona studiată o reprezintă prelungirea străzii Stadionului spre și în zona studiată. În exteriorul zonei studiate un drum cu lățimea de 6,00 m care este paralelă cu latura nord-estică și cu latura sud-estică a terenului de fotbal. Pe latura nord-estică drumul este flancat de două trotuare. Un trotuar cu lățimea de 0,75 m, cel de lângă împrejmuirea terenului de fotbal și un trotuar cu lățimea de 1,50 m pe partea opusă. La colțul terenului de fotbal drumul se bifurcă catre spre sud-vest și spre est. Drumul spre sud-vest are o lățime de 6,00 m și este flancat pe latura dinspre terenul de fotbal de o parcare pentru autoturisme cu lățimea de 5,20 m, iar pe latura opusă de un trotuar cu lățimea de 2,20 m. Drumul se termină la limita de protecție a digului de pe malul drept al râului Niraj. Drumul spre est are lățimea de 6,00 m și este flancată de două trotuare. Cea dinspre grădiniță are lățimea de 2,20 m, iar cea de pe latura opusă are lățimea de 1,50 m. Și acest drum se bifurcă. Un drum spre nord cu lățimea de 4,00 m ca drum de capăt și de întoarcere pentru autovehiculele de intervenție, fără trotuare și un drum în interiorul incintei spre sud pentru aprovizionare și intervenții cu lațimea de 4,00 m. Acest drum este flancat de un trotuar cu lățimea de 1,40 m pe partea grădiniței și cu o zonă verde cu lățimea de 0,75 m pe partea opusă și se termină cu o platformă pentru întoarcerea autovehiculelor.

* 1. **Ocuparea terenurilor**

Conform ridicării topo recent realizate pe amplasamentul studiat in PUZ se află următoarele obiective:

* Teren de fotbal cu vestiare și tribune realizat în anii ’80;
* Bazin de înot la nord de terenul de fotbal, construcție în stare avansată de degradare și conform unui studiu de prefezabilitate și a unui proiect de exectuție din 1999 pe amplasament se află și o parte din fundațiile noului bazin;
* Iar pe terenul de formă triunghiulară situat la est de terenul de fotbal se propune amplasarea grădiniței cu program prelungit și creșă; care inițial s-a amplasat, dintr-o eroare, chiar pe terenul de fotbal, incinta împrejmuită a grădiniței are suprafața de 6124,00 mp. Suprafața de teren care va fi supusă reglementărilor este de 9750,00 mp.

În zonă sunt terenuri private cu construcții și terenuri private fără construcții. Terenurile cu construcții cu destinația de sport sunt, terenul de fotbal la vest, spațiile de cazare și administrație ale bazinului de înot, construcție existentă ca structură de rezistență, neutilizabilă și într-o stare de degradare înaintată și fundațile parțial executate pe o latură a bazinului de înot. Lucrările de construcții au fost oprite și abandonate în anul 2002. La est de terenul de fotbal există un teren liber de construcții. Este o zonă verde neîntreținută, plină de ciulini. Pe acest teren se propune amplasarea grădiniței cu program prelungit și a creșei.

POT conform CU (extras din PUG oraș Ungheni ) nu s-a stabilit fiind o zonă de sport și agrement.

CUT conform CU (extras din PUG oraș Ungheni ) nu s-a stabilit fiind o zonă de sport și agrement.

Pe terenul alocat investiției, grădiniță cu program prelungit și creșă se vor stabilii POT și CUT maxim propus conform studiului de specialitate.

**2.5.1. Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități constau în:

* Lipsa unui drum de acces de deservire a celor trei obiective – teren de fotbal cu anexe, bazin de înot acoperit neterminat și în viitorul apropriat la grădinița cu program prelungi și creșă.
* Lipsa rețelelor tehnico-edilitare în mare parte neexistente sau subdimensionate.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DOMENII** | **DISFUNCȚIONALITĂȚI** | **PRIORITĂȚI** |
| **CIRCULAȚIE** | drum parțial balastat | modernizare șidotare stradă |
| profile transversale | modernizare |
| intersecții simple, neamenajate | amenajare intersecții |
| lipsă parcaje, trotuare, șanțuri | creare trotuare, amenajare șanțuri |
| **FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR** | zonă în formare | - respectarea dreptului la proprietate și vecinătate  - realizare construcții  - întocmire studio geologic |
| **PROBLEME DE MEDIU** | lipsa șanțurilor care pot provoca băltiri. | - lucrări de terasamente și creare de șanțuri  - zone de protecție sanitară |
| **PROTEJAREA ZONELOR ÎN BAZA NORMELOR SANITARE FAȚĂ DE POLUĂRI** | Lipsă rețele de utilități | - realizarea rețelelor de utilități alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică  - respectarea normelor sanitare în vigoare  - respectarea avizului APM |

**2.5.2. Regimul juridic**

Terenul în zona studiată are suprafața de 25000 mp și este identificat în extrasul de Carte Funciară nr.52507-Ungheni ca proprietate a orașului Ungheni prin Act Normativ nr.964/05.09.2002 emis de Guvernul României. Terenul face parte din domeniul public, categoria de teren curți, construcții.

* 1. **Echipare edilitară**

Zona studiată beneficiază de o echipare tehno-edilitară aferentă doar pentru terenul de fotbal și vestiare.

Studiul de echipare a zonei de utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente din str. Stadionului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă, urmărindu-se în timp realizarea conductelor de canalizare în funcție de strategia de dezvoltare adoptată de Primăria Ungheni, rețele de gaz și alimentare cu energie electrică.

În momentul actual, în apropierea zonei studiate există o rețea LEA 20V față de care s-a asigurat zona de protecție conform normelor de 12,0 m stânga- dreapta în total 24,0 m.

De asemenea, de-a lungul digului s-a asigurat o zonă de intervenție de 4,0 - 5,0 m lățime. Baza digului nefiind rectilinie.

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă potabilă până la punctul de branșare a noului obiectiv de la rețeaua existent pe str.Stadionului.

Dezvoltarea rețelei de canalizare menajeră a noului obiectiv de la rețeaua existent pe str. Stadionului.

Dezvoltarea rețelei de canalizare pluvială a noului obiectiv cât și a rețelei stradale de la rețeaua existentă pe str. Stadionului .

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu energie electrică a noului obictiv pînă la tablou general. Dezvoltarea se poate face din două puncte. Ori de la ultimul stâlp de pe str. Stadionului sau de la postul de transformare nou propus cu alimentare de la rețeaua LEA 20kV.

Dezvoltarea rețelei de alimentare cu gaze naturale a noului obiectiv de la rețeaua existentă pe str.Stadionului.

Dezvoltarea rețelei de telecomunicații a noului obiectiv.

* 1. **Probleme de mediu**

În zona studiată, noul obiectiv, nu prezintă elemente de impact negativ asupra mediului. Funcțiunile obiectivului nefiind surse de poluare. Calitatea solului, a apei, a aerului nu vor fi afectate. Activitățile din cadrul obictivului nu vor fi surse de vibrații sau zgomot peste limitele admise.

* 1. **Opțiuni ale populației**

În cadrul procedurilor de avizare a documentației PUZ se va consulta administrația publică și proprietarii investițiilor existente sau propuse in viitor în zonă, realizându-se publicitatea prezentului document, în urna căreia se vor definitiva soluțiile tehnice urbanistice și juridice din cadrul documentului de urbanism.

Proiectantul va analiza punctele de vedere ale administrației publice și ale populației în contextul legislativ actual, incluzând în documentația PUZ elementele privind noile funcțiuni, căi de circulație și indici de ocupare și de utilizare a terenului ( POT și CUT ).

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Tema de proiectare întocmită de Serviciul de Urbanism a Primăriei orașului UNGHENI, stabilește elementele de bază pentru obiectivele ce se vor construi.

Zona de studiu cu suprafața de cca 2,5 ha este limitrofă zonelor de locuințe de pe Str. Stadionului. Pentru viabilitatea zonei, în vederea construirii noilor obiective, grădiniță cu program prelungit și creșă este necesară dezvoltarea unei retele de circulație locală, care să permită accesul la obiective.

La amplasarea corpurilor aferente obiectivului, grădiniță și creșă se vor respecta prevederile împuse in Regulamentul general de urbanism aferent zonei de sport și agrement cu completarea aferentă obiectivului grădiniță cu program prelungit și creșă.

Procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 30%, iar cota de utilizare a terenului va fi maximum 0,9 – 1,0.

În ceea ce privește lucrările de amenajări exterioare, se vor asigura accese carosabile pentru accesul la locurile de parcare, pentru aprovizionarea cu alimente și alte produse necesare în bucătărie, pentru colectarea resturilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor și de intervenție pentru urgențe de sănătate.

Investiția propusă va fi dotată cu echipamente corespunzatoare scopului și funcțiilor pe care la va avea și vor fi racordate la instalațiile și rețelele tehno-edilitare prevăzute.

Soluția prezentată prevede (vezi planșa **A3 – Plan de propunere**)

Pentru construcția aferentă investiției de utilitate publică, de interes local Grădiniță cu program prelungit și creșă este impusă reconversia parțială a terenului din SP1 – zonă de agrement și sport situată pe malul drept al râului Niraj în zona de învățământ și educatie, de altfel, după părerea, atât a investitorului, Primăria orașului UNGHENI, cât și a specialiștilor arhitecți urbaniști, ca fiind compatibilă, mai ales în condițiile în care nu există alte zone (amplasamente) în propietatea domeniului public sau privat al Primăriei orașului UNGHENI.

* În continuare, o descriere a obiectivului, Grădiniță cu program preungit și creșă pentru cele 3 corpuri - funcțiuni, capacități și dotări, a terenurilor de joacă, precum și accese la locul de parcare, de întoarcere și acces de deservire a zonei referente a corpului 2.
* Organizarea circulației carosabile și pietonale și realizarea legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale și cu vecinatațile ansamblului;
* Integrarea și valorificarea cadrului natural, adaptat soluțiilor de organizare la relieful terenului;
* Delimitarea ariilor și culoarelor de protecție pentru echipamentele tehno-edilitare majore existente în zona și de intervenție la digul direct învecinat.

Complexul din memoriu aferent investiției grădiniță cu program prelungit și creșă cu cele 3 corpuri ( Corp I. - grădiniță, Corp II. – administrație, Corp III. – creșă ) prevăzut în această documentație, ca unitate urbanistică, implică o subzonificare funcțională, de locuire, de dotări și amenajări de circulație, zone verzi.

Propunerea prezentată satisface aceste prescriptii legale, asigurând o rezolvare arhitectural urbanistică la nivelul cerințelor actuale.

* 1. **Propuneri ale PUG.**

Conform PUG oraș Ungheni în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 9/2010 faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.26/10.05.2016.

Conform regimului tehnic terenul se află în subzone SP1 – zonă de agrement și sport situat pe malul drept al râului Niraj. În această zonă fiind amenajat terenul de fotbal și anexele acestuia și construcția neterminată a corpului de cazare de la bazinului de înot acoperit.

* 1. **Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat prezintă o declivitate redusă, nefiind necesare lucrări de terasamente majore. Cele două ramblee existente în partea estică a terenului de fotbal se vor desființa. Acestea au fost executate pentru construirea de tribune. Pe locul rambleelor se va amenaja o parcare pentru autoturisme cu 34 de locuri.

Destinația inițială a terenului a fost de teren agricol (arabil). Neavând amenajări peisagere. În cadrul dezvoltării se va ține cont de necesitatea realizării unui cadru construit nou (grădinița cu program prelungit și creșă) îmbinat cu zone verzi și de joacă care vor asigura o calitate superioară a vieții populației în zonă.

* 1. **Modernizarea circulației**

Legătura rutieră este asigurată ca acces principal din str. Stadionului și din drumul de acces la vestiarele și tribunele terenului de fotbal.

Trama stradală propusă asigură gabaritul pentru o circulație locală, carosabilul are lățimea de 6.0 m, accesul la toate obiectivele și pentru spații de întoarcere și parcare. care este de categoria a III-a, cu două benzi de circulație cu lățimea de 6,0 m. Având prin str. Stadionului legătură și cu trama stradală majoră a orașului, cu rețele de transport în comun.

Legat de această tramă stradală, s-a propus o parcare pentru personalul de deservire cât și pentru parcare temporară a autoturismelor aparținătorilor copiilor din grădiniță, platforme gospodărești și de aprovizionare și posibilități de acces în incintă.

Paralel cu circulația vehiculară sunt dispuse trotuarele pentru circulația pietonală în exteriorul incintei. Trotuarele au lățimi de 0.75 m, 1.5 m și 2.2 m. Acestea asigură accesul pietonal la toate obiectivele propuse.

O parte însemnată a ansamblului va fi ocupată de zone verzi, plantații, care agrementează teritoriul și o va delimita de zona mixtă de agrement și sport, dotări. Totodată spațiile verzi delimitează și zonele de protecție față de dig.

Prin amplasarea obiectivului grădiniță și creșă în afara circulației rutiere intense și prin cadrul natural existent ca și prin cel care se va amenaja se oferă un cadru plăcut și igienic.

Aceste amenajări vor limita efectul zgomotului și al prafului produs de circulație.

La elaborarea soluției s-a avut în vedere:

* stabilirea unor cote +\_0,00 convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent;
* asigurarea pantelor pentru circulația carosabilă și asigurarea colectării apelor pluviale de pe carosabil cu guri de scurgere și dirijarea acestora spre rețeaua de canalizare;
* asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafată;
* reducerea la maximum a volumului de lucrări terasamente prin compensări locale.

**3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Zona studiată cuprinde următoarele subzonificări:

* zona de agrement și sport ce se reglementează conform regulamentului general de urbanism aferent PUG oraș Ungheni cuprinde terenul de fotbal și bazinul de înot acoperit;
* zona educațională și de învățământ propusă cu destinația unități de învățământ preșcolar și școlar se va reglementa prin prezenta documentație de urbanism;
* zona de circulații auto și pietonale, existente și propuse, care să asigure accesul, conform legislației în vigoare, la toate obiectivele din zonă;

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafața construită și respectiv suprafața desfășurată la suprafața terenului aferent pentru zona educațională și de învățământ.

În prezent, toată suprafața terenului, conform PUZ, este proprietatea domeniului public (proprietatea orașului). Zona studiată are o suprafață de 2,5 ha. Zona reglementată are suprafața de 0,975 ha. Această suprafață include construcțiile și amenajările exterioare publice, străzi, parcaje, trotuare, spații verzi, plantații etc.

**Pe terenul studiat inițiatorul PUZ solicită construirea unei grădinițe cu program prelungit și creșă. Funcțiunea propusă este de “ CENTRU EDUCAȚIONAL ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT „ .** Centrul va cuprinde o grădiniță cu program prelungit format din 8 grupe cu 20 de copii, grupa și o creșă formată din 4 grupe, trei grupe cu 10 copii și o grupă cu 15 copii.

Conform Ordinului 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cap.I, art.3,al.1 construcțiile vor fi amplasate astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minim o oră și jumătate la solstițiu de iarnă a încăperilor de locuit din clădiri, condiție impusă și pentru unitățile de învățământ preșcolar.

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant. Calea de acces fiind de importanță secundară se impun doar distanțe minime de protecție pentru poluarea aerului și a celei fonice, regimul de construitivitate stabilit prin PUZ consevând aspectul general al zonei.

Indicii rezultați sunt următorii:

1. **ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT -**  conform PUG oraș Ungheni.
2. **ZONA EDUCAȚIONALĂ ȘI DE ÎNVĂȚĂMÂNT –** suprafața totală

propusă 9750 m2 , din care clădirea grădiniței cu orar prelungit și creșă are suprafața de 1516 m2 și reprezintă 15,55%.

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de tipul și de

destinația clădirilor. Construcțiile aferente grădiniței cu program prelungit și a creșei pot avea trei nivele. Parter, etaj și mansardă sau parter și două etaje, pentru o folosire mai eficientă a terenului. Se acceptă eventuale supraînălțări în porțiunile caselor de scări.

Regim de înălțime maxim – **P + E + M** , **P + 2E.**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime admise privind procentul de ocupare al terenului, POT și coeficientul de utilizare al acestuia, CUT. Aceste valori sunt propuse a se încadra în valorile POT de maxim 25%, iar CUT pentru regim de înălțime **P+E+M,** **P+2E maxim** 0,8.

1. **CIRCULAȚII –** În interiorul zonei reglementate suprafața destinată

circulației auto și pietonale este de maxim 45 %. Procentul relativ mare care se alocă spațiilor de circulație se justifică prin – forma și dimensiunile terenului la capătul actual al drumului de acces, nu există o a doua cale de acces, necesitatea amenajării locurilor de întoarcere a autovehiculelor speciale de intervenție, necesitatea creării unui loc de parcare, necesitatea creării unui drum de aprovizionare a anexelor.

**SPAȚIU VERDE –**

Spațiile verzi sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu plantații de arbori, arbuști, plantații ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.Acestea vor contribuii la îmbunătățirea microclimatului din zonă.

Terenul având o declivitate mică va fi reamenajat pentru a permite amplasarea clădirilor, a căilor de circulație auto și pietonal, a dotărilor. Prin aceste lucrări de terasamente incinta va avea zone verzi considerabile.

Acestea vor fi în formă de plantații de aliniament, pe lângă fronturile de clădiri și trotuare, gazon sau peluze între clădiri și limitele de proprietate. Zonele de protecție ale rețelelor electrice existente pe amplasament care se află în vecinătatea digului râului Niraj vor trebui dens plantate pentru a constitui o perdea de protecție între dig și zona de dotări.

Amenajarea și intreținerea spațiilor plantate va fi coordonată de către Primăria orașului ca gestionar al spațiilor publice.

Spațiu verde minim 4000 mp.

**SPAȚIILE DESTINATE ACTIVITĂȚILOR DE RECREERE ȘI SPORTIVE ÎN AER LIBER SE VOR EVIDENȚIA DISTINCT DE ZONA VERDE.**

**Bilanțul teritorial**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  crt. | Teritoriu aferent | EXISTENT | | PROPUS | |
| Suprafața  (mp) | % | Suprafața  (mp) | % |
| 1. | Teren curți, construcții intravilan | 9750,00 | 100% | - | - |
| 2. | Teren aferent pentru obiectivul „GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT ȘI CREȘĂ” | - | - | 1516,00 | 15,55 |
| 3. | Zonă acces auto și alei pietonale | - | - | 4184,00 | 42,91 |
| 4. | Zonă verde și spații pentru joacă | - | - | 4050,00 | 41,54 |
| TOTAL GENERAL | | 9750,00 | 100,0 | 9750,00 | 100,00 |

Conform **Ordonanței pentru modificarea și completarea Legii**

**nr.350/2001**, în calcularea CUT-ului nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinația strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, aleile de acces pitonale, căile carosabile de incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

* 1. **Dezvoltarea echipării edilitării**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare ale localității, prin dezvoltarea acestora.

Toate branșamentele vor fi realizate îngropat.

**Alimentare cu apă.**

Alimentarea cu apă va fi asigurat conform aviz AQUASERV prin realizarea branșamentelor la rețeaua existentă pe str. Stadionului.

Atât dotările de sport și agrement existente, cât și cele propuse ca dotări de educație și învățământ în acest proiect, cât și clădirile în care vor exista dotările de comerț și servicii pentru populație, vor fi alimentate cu apă dintr-o retea stradală Dn-250 mm, care va fi extinsă din conducta existentă pe strada Stadionului cu studierea posibilității închiderii inelelor în funcție de presiune în care se situează amplasamentul.

Toate folosințele (dotări sportive sau de învățământ și educatie) vor fi dotate cu cămine de apometru pentru contorizarea debitelor consumate.

Pe rețeaua stradală vor exista hidranți de incendiu amplasați din 100 în 100m.

**Canalizarea menajeră.**

Apele uzate menajere vor fi colectate și canalizate pe străzile propuse în cadrul zonei studiate. Se vor folosi tuburi de PVC Dn-160 mm, Dn-200 mm și Dn-250 mm.

Canalizarea propusă se va racorda la canalizarea existentă din zona, pe strada Stadionului.

Apele uzate vor fi evacuate într-o rețea de canalizare menajeră din interiorul incintei care se va racorda la rețeaua existentă. În locurile în care nu se poate asigura evacuarea gravitațională se va utiliza sistemul de pompare.

**Canalizarea pluvială.**

Canalizarea pluvială va merge în paralel cu cea menajeră și se va executa din tuburi de PVC Dn-300 mm.

Se vor amplasa guri de scurgere în intersecții, în parcări și oriunde se va impune existența acestora.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și descărcate în rețeaua de canalizare pluvială din incintă. Această rețea va fi racordată la rețeaua de canalizare pluvială stradală.

**Gaze naturale.**

Se preconizează ca zona studiată să beneficieze de alimentare cu gaze naturale pentru încălzire și prepararea hranei. Alimentarea cu gaze naturale la noii consumatori se va face prin extinderea rețelei existente și respectarea zonelor de protecție instituite.

Proiectarea și dimensionarea conductei de alimentare se va face conform condițiilor impuse de gestionarul de rețele SC Distrigaz Nord.

**Alimentare cu energie electrică.**

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei, se propun urmatoarele:

* fir buclat cu celule de intrare și ieșire la instalația de 20 kV existentă în zonă.
* pentru restul consumatorilor, unități de sport și agrement sau de învățământ și educatie propuse în zonă se va asigura racord separat de la un PTZ propus în concordantă cu proiectul SC Electrica SA.

**Telecomunicații.**

În zonă se propune realizarea unei rețele de telecomunicații

**Alimentare cu căldură.**

Grădinița cu program prelungit și creșa vor avea propriul sistem de încălzire centrală pe gaze naturale. Se recomandă folosirea sistemelor alternative prin utilizarea surselor neconvenționale de energie.

* 1. **Protecția mediului**

Funcțiunile propuse și categoriile de lucrări necesare a se realiza pe

perioada dezvoltării zonei nu generează impactsemnificativ asupra mediului.

Întreaga zonă va fi racordată la rețeaua de canalizare al orașului, va dispune de de platforme de colectare controlată a deșeurilor menajere, de spațiiverzi amenajate peisager, de căi de circulații cu infrastructura caracteristică mediului urban.

Programul de funcționare al obiectivelor se va încadra în normele prevăzute pentru unitățile de învățământ preșcolar și școlar.

* 1. **Obiective de utilitate publică.**

În zonă există doar terenuri proprietate private publică a orașului Ungheni.

Nu sunt necesare modificări al regimului juridic al terenului fiindcă toată suprafața de teren aparține domeniului public local. Drumul de acces comun va fi preluat de domeniul public local.

1. **Concluzii – măsuri în continuare**

###### Zona SP1 aprobată prin PUG ca zonă de sport și agrement situată pe malul drept al râului Niraj a fost uitată în această zonă nerealizându-se alte dotări sportive (bazin de înot acoperit). În ultimii 20 de ani, în aceasta zonă nu s-au realizat construcții, terenul fiind abandonat și neîntreținut cu excepția terenului de fotbal .

###### Având în vedere deficitul de teren intravilan pentru construcții cu dotare de învățământ și educație din zona orașului, fapt certificat prin PUG-ul orașului UNGHENI, iar funcțiunea actuală nu asigură o folosire eficientă a resurselor locale, se dorește identificarea zonelor de teren care pot fi destinate viabilizării în vederea construirii unei dotări de învățământ și educație - respectiv grădiniță cu program prelungit și creșă, acest amplasament fiind singurul adecvat care se află în proprietatea orașului.

###### Necesitatea intocmirii lucrării derivă din nevoia de reglementare, atât din punct de vedere social al zonei, cât și a modului în care este folosit de către comunitatea locală. Pentru ridicarea gradului de urbanizare al zonei, este necesară crearea cadrului legal pentru introducerea rețelelor tehnico-edilitare și pentru amplasarea unor dotări de învățământ și educație aferente necesare (acestea fiind determinate în urma studiilor preliminare multicriteriale care se vor întocmi pentru fundamentarea planului urbanistic zonal) și cuprinderea acestui obiectiv atât de necesar orașului și a localitaților limitrofe.

###### Materializarea politicii de dezvoltare economică, socială și urbană a Consiliului local – pentru zona respectivă – este posibilă numai prin crearea instrumentului de lucru juridic specific – Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, realizându-se totodată armonizarea și corelarea acesteia cu programul de dezvoltare economică-socială la nivelul întregului oraș.

* Documentația PUZ se înscrie în prevederile PUG oraș Ungheni în vigoare respectând funcționalitatea și indicii urbanistici;
* Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, lucrări de terasamente a terenurilor pentru realizarea căilor de circulație auto și pietonal;
* Este prioritară intervenția asupra infrastructurii zonei pentru a permite în mod real dezvoltarea zonei;
* Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permițându-se autorizarea direct în zonă.
  1. **Plan de acțiune pentru implementarea investiției propuse**

Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea

programului de dezvoltare propus sunt:

* Lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare – pe cheltuiala inițiatorilor PUZ;
* Lucrări de schimbare al regimului juridic al terenurilor cu destinația drum de acces public, dacă este cazul
* Realizarea drumurilor de acces private aferente deservirii grădiniței cu program prelungit și a creșei;
* Realizarea drumurilor de acces publice pe cheltuiala autorității publice locale

**Baza legală folosită la elaborare P.U.Z.**

* PUG oraș Ungheni
* Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismuluinr.1430/2005 pentru aprobareanormelor metodologicede aolicare a Legii 50/1991
* Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
* Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții
* Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică
* Legea nr.453 privind autorizarea lucrărilor de construcții
* Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
* Legea nr.137/1995 privind protecția mediului
* Legea nr.13/1974 privind drumurilor
* Hotărârea Guvernului nr.36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice
* Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
* Ordinul MLPAT nr.91/1991 și HG360/2001 pentru aprobarea RGU
* HGR nr.525/1996 pentru aprobarea RGU
* Ordin 536/1997 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației
* Codul civil
* STAS nr.10144/1-90 străzi – profile transversale – prescripții de proiectare + anexa 1 Normele tehnice (M.O.nr.18bis/1998
* Ordinul nr.571/1997 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și a panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere
* Legea nr.18/1991 privind fondul funciar
* Legea nr.1/2000 privind costituireadreptului de proprietate
* Legea nr.114/1996 provind locuințele
* Legea nr.71/1996 – secțiunea I. - privind căile de comunicații
* Legea nr.575/2001 – secțiunea V. – privind zonele de risc natural.

Întocmit

Arh. HEIM VASILE STEFAN