**`**

**PUZ** – **INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 7900 MP PENTRU CONSTRUIRE CORT DE EVENIMENTE SI AMENAJARI CONEXE**

**BORDEROU:**

[Capitolul 1. INTRODUCERE](#_Toc508279533)

[1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI](#_Toc508279534)

[1.2 OBIECTUL LUCRĂRII](#_Toc508279535)

[1.3 SURSE DOCUMENTARE](#_Toc508279536)

[Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII](#_Toc508279537)

[2.1 EVOLUȚIA ZONEI](#_Toc508279538)

[2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE](#_Toc508279539)

[2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL](#_Toc508279540)

[2.4 CIRCULAȚIA](#_Toc508279541)

[2.5 OCUPAREA TERENURILOR](#_Toc508279542)

[2.6 ECHIPARE EDILITARA](#_Toc508279543)

[2.7 PROBLEME DE MEDIU](#_Toc508279544)

[2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI](#_Toc508279545)

[Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA](#_Toc508279546)

[3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE](#_Toc508279547)

[3.2 PREVEDERI ALE PUG](#_Toc508279548)

[3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL](#_Toc508279549)

[3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI](#_Toc508279550)

[3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI](#_Toc508279551)

[3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:](#_Toc508279552)

[3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALA:](#_Toc508279553)

[3.5.3 BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:](#_Toc508279554)

[3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE](#_Toc508279555)

[3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:](#_Toc508279556)

[3.6.2 ALIMENTARE CU APA:](#_Toc508279557)

[3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:](#_Toc508279558)

[3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:](#_Toc508279559)

[3.6.5 CANALIZAREA:](#_Toc508279560)

[3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:](#_Toc508279561)

[3.7 PROTECȚIA MEDIULUI](#_Toc508279562)

[3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA](#_Toc508279563)

[3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE](#_Toc508279564)

[Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE](#_Toc508279565)

INTOCMIT,

ARH GEORGE BUDA



**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

# **INTRODUCERE**

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

* Denumirea lucrarii: **INTRODUCERE IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI DE 7900 MP PENTRU CONSTRUIRE CORT DE EVENIMENTE SI AMENAJARI CONEXE**
* Beneficiar: **SC MAGIC GEODARI SRL**
* Adresa beneficiar: com. Miulesti, sat Miulesti, str. Principala, nr.15, jud. Dambovita
* Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL -** C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovita; Arh. Buda George (Dz0, E)
* **Adresa obiectivului** de investiții: **com. ODOBEȘTI, sat. MIULEȘTI, DE 261/3, T.33/277, P.276, 281, nr. cad. 71864, CF. 71864, JUD. DAMBOVITA**
* Data elaborării: martie **2020**
* Nr. proiect: **1246/2020**

## OBIECTUL LUCRĂRII

***SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:***

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează introducerea in **intravilan** si organizarea unei parcele situate pe teritoriul extravilan al Comunei Odobești, sat Miulești, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denumește: **“CONSTRUIRE CORT DE EVENIENTE SI AMENAJARI CONEXE”** cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces, pede o parte si alte spatii conexe.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme: organizarea rețelei stradale;

* zonificarea funcționala a terenurilor;
* organizarea urbanistic – arhitecturala, in funcție de caracteristicile structurii urbane;
* indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
* dezvoltarea infrastructurii edilitare;
* statutul juridic si circulația terenurilor;
* delimitarea si protejarea fondului urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
* masuri de delimitare, pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
* menționarea obiectivelor de utilitate publica;
* masuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
* reglementari specifice detaliate – permisiuni si restricții - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

**Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.**

Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

***PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA* STUDIATA:**

Pentru terenurile studiate, planurile de urbanism si amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

Suprafata de teren care a generat PUZ este de **7900,00mp**, este indentificata cu numarul cadastral **71864**, si se afla in tarla 33/277, parclea 276, 281, teren arabil extravilan conform documentației PUG aprobate prin HCL Odobesti nr. 27/23.08.2019.

De asemenea faptul ca amplasamentul se afla in extravilan in imedeiata vecinatate a zonei de institutii si servicii de interes general, existente, face ca destinația de prestari servicii ce va fi adoptata prin PUZ sa mărească compatibilitatea funcționala in zonă.

Apropierea de Orasul Titu, a încurajat dezvoltarea Comunei Odobești, cu preponderenta pentru Unități Agricole si Unități Industriale.

## SURSE DOCUMENTARE

*LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:*

* actualizare plan cadastral;
* plan cadastrale, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
* studiu geotehnic;
* PUG aprobat, comuna Odobesti;
* PATJ Dâmbovița, faza preliminara;

# **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

## EVOLUȚIA ZONEI

*DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:*

Zona studiata se afla in partea de NORD EST a satului Miulesti. Dat fiind amplasamentul favorabil si accesul facil către oras Titu, dar si catre Mun. București, aceasta zona s-a dezvoltat intens cu tendința majora către o zona pentru unitati agricole dar si Servicii.

## ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Terenul aflat într-o zona de câmpie, are acces din DE 261/3 care debuseaza in DJ 401A, suprafața totala de 7900 mp, este liber de construcții având categoria de folosința teren arabil in extravilan

Forma terenului este rectangulara cu deschidere la strada de **44.72m** si adancimea de **178.92,00m** si are urmatoarele **vecinati:**

* + **Nord** – Mirea Ilie– 178.92ml ;
  + **Est**  – DE 706 – 22.66ml
  + **Sud** – Tudorache Anica – 167.92ml;
  + **Vest**  – Barbu Marin - 4.18ml

**-**Barbu Ion – 42.24 ml

## ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile fac parte dintr-o zona plata, cu cadru natural de câmpie. Din punct de vedere geologic zona cercetata aparține parții interne a Avanfosei Carpatice.

## CIRCULAȚIA

In zona studiata, circulația majora este reprezentata de DE 261/3 care debuseaza in DJ 401A.

**Pentru DE 261/3 (drum pietruit) avem următoarele caracteristici:**

* drum pietruit , neamenajat, fara trotuare pietonale si fara sistem de colectare a apelor pluviale.
* gabarit: 4 **m (parte carosabila);**
* categoria drumului: **drum local;**
* profil: 12 **m ampriza drumului;**

Capacitățile de transport pentru str. DE 261/3 (drum reabilitat):

* masa maxima admisa pe osie: 7.5 **tone** (pentru axa simpla ne motoare);
* masa totala admisa a vehiculului: **38 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu**

**remorca cu doua sau 3 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).**

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru DE 261/3 pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

* **lungime maxima 18,75m – tren rutier;**
* **înălțime maxima 4m;**
* **lățime maxima 2,55m;**

## OCUPAREA TERENURILOR

Parcela studiata este libera de construcții si conform PUG aprobat , o parte din teren se afla in zona cu interdictie temporara de construire pana la eliminarea riscului de inundabilitate.

Pe terenurile adiacente nu sunt construite clădiri, cea mai apropiata locuința fiind la distanta de 140,00m fata de limita parcelei studiate (in partea de sud - vest). Iar distanta pana la Biserica Izvorul Tamaduirii „ Sf. Nicolae” este de 82.00m fata de limita parcelei studiate (in partea de sud – est)

Zona studiata nu este străbătuta de culoare de infrastructura tehnica;

In zona studiata, in afara parcelei ce fac obiectul PUZ, mai sunt edificate următoarele tipuri de construcții:

* Zone rezidențiale;
* Zona institutii si servicii Biserica „Sf Nifon”
* Zona de gospodarie comunala - cimitir
* Terenuri arabile in extravilan;

## ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata, aflata in extravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

* + - 1. **Alimentare cu energie electrica**

Aferent DE 261/3 exista retea electrica aeriana de joasa tensiune,

* + - 1. **Alimentare cu apa**

In prezent in zona studiata nu exista un sistem centralizat de alimentare cu apa la care sa se poata racorda obiectivul propus.

* + - 1. **Canalizarea**

Nu exista un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale.

* + - 1. **Alimentare cu gaze**.

Nu exista sistem centralizat de distributie gaze naturale

## PROBLEME DE MEDIU

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

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

* *relația cadru natural – construit;*

Conform aviz si a plansei de reglementari aferente PUG UAT Odobesti, terenul se afla in zona cu eroziuni de maluri, conform HG nr. 930/2005 privind aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protective sanitara si hidrogeologica. Se impun propuneri de amenajare teren cu interdictie temporara de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

De asemene, in vecinatatea terenului se afla statia de punere sub presiune (SPP) si infrastructura de irigatii, drept pentru care se va avea in vedere protejarea acestora.

* *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

* *marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;*

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni transport, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracterisicile aferente

* *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție;*

Zona studiata se afla in raza de protectie a monumentului istoric Biserica izvorul Tamadurii ‘’Sf. Nicolae’’.

* *evidențierea potențialului balnear si turistic (după caz);*

Principalul obiectiv turistic al zonei îl reprezintă asamblul monumental **Constantin Brâcoveanu**. Situat în centrul comunei Potlogi, Palatul de la Potlogi este unul dintre cele mai unitare monumente brâncoveneşti, iar lucrările de restaurare efectuate recent au pus în valoare numeroasele vestigii ale decoraţiei interioare şi exterioare.

**Documentația va fi supusa avizul Agenției pentru Protecția Mediului Dâmbovița.**

## OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publica a populației dar si a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul si investiția propusa, dat fiind ca acest tip de intervenție va fi construita într-o zona ce se pretează construirii de obiective de prestari servicii, comert, alimentatie publica, etc.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in împrejurimi sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire si Institutii si servicii.

Apropierea de Municipiul București si de orașul Titu, fac din zona studiata un amplasament atractiv pentru investitori.

Investiția propusa va genera 20 locuri de munca.

Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat in astfel:

**Anunt intentie de elaborare** nr. 991/11.02.2020 afisat la avizierul Primariei Odobesti conform proces verbal de afisare.

**Notificarea vecinilor direct afectati**

**Anunt elaborarea documentatiei** ………… afisat la avizierul Primariei Odobesti conform proces verbal de afisare.

**Anunt etapa de propuneri**  ………. afisat la avizierul Primariei Odobesti conform proces verbal de afisare.

**In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .**

# **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cat si forma si caracteristicile ternului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei in domeniul producției.

Comuna Odobesti a avut dintodeauna o activitate economică intensă, fiind.aşezată într-o zonă fertilă a Câmpiei Române.

Potenţialul economic existent în industrie, comerţ, agricultură, prestări-servicii etc., împreună cu elementele şi funcţiile socio-culturale situează comuna Odobesti printre cele mai mari şi mai puternice localităţi ale judeţului Dâmboviţa.

Domeniile principale de activitate sunt agricultura, comerţul şi industria.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in zonele adiacente sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire (exemplu intravilanul satului Miulesti).

**Climatic**, zona se caracterizează prin următoarele sarcini[[1]](#footnote-1):

* temperatura medie anuala a aerului + 10 / + 11ºC;
* temperatura maxima absoluta + 40.4ºC;
* temperatura minima absoluta – 29.3ºC;
* media anuala a precipitațiilor 650mm;
* adâncimea maxima de îngheț h= -0.90m-1.00m de la CTN (STAS 6054/77); -
* vanturi dominante N-VE-SV.

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneaza urmatoarele:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

**- Stratul acvifer freatic superficial** este cantonat la cca. –5.00-7.00m de la cota terenului natural.

*- Fundarea* pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de ***nisip argilos***, ***indesat,*** incepand cu cota -0.90m de la cota terenului amenajat, *pe radier general*.

*- Presiunea conventionala* conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de ***nisip argilos, indesat*** este **300kPa** si corespunde la adancimea de fundare h=-2.00m de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor b=1.00m.

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:

* la h=-0.90m, Pconv.=240kPa;
* la h=-1.50m, Pconv.=270kPa.

## PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata se afla in extravilanul comunei Odobesti astfel:

* **teren in suprafata de 9700mp, nr. cad. 71864, teren arabil, in extravilan** , conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 27/23.08.2019.

Ca si regim tehnic, terenul se afla in **extravilan nereglementat urbanistic.**

**Deoarece prin scopul solicitat se intenționează introducere suprafetei de 9700mp in intravilanul comunei Odobesti, conform art. 47,1 al Legii 350 / 2001, privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului, se impune elaborarea unui PUZ cu studiu de oportunitate in prealabil. Prevederile documentației de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.**

## VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiata are declivitate foarte mica, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind ca zona studiata este puternic antropizata, investiția propusa nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona. In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice, iar situl natural nu este supus protectiei.

Spatiul in care urmeaza a se integra constructia nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

## MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in zona studiata se va face direct din DE 261/3 care debuseaza in DJ 401A, astfel ca in faza de proiectare va trebui sa se tina cont de de retragerile necesare pentru modernizarea DE 261/3 conform Ordonanței 43 din 1997.

**Pentru asigurarea unui sistem corect de circulații in zona se propune rezervarea de teren pentru modernizarea DE 261/3, drum de pietruit aflat in stare proasta. Profilul acestuia va avea minimum 12,00m după modernizare / reabilitare.**

**Din punct de vedere al accesului pe parcela**, acesta se va face in urma unei soluții de circulații cu dublu sens cu intrare si iesire din / in DE 261/3.

In incinta circulațiile vor fi cu sens dublu destinate atât traficului greu (autocamioane 3,5t) dar si autoturism mici.

**Numărul locurilor de parcare a fost dimensionat conform HG 525 / 1996 actualizata, si anume: un loc de parcare la o suprafața de 100 mp suprafața construita desfășurata.**

In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 suprafața construita desfășurata totala va fi de 1000m si se vor propune 122 locuri de parcare pentru autoturisme. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

**Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.**

**Se amenajeaza o platforma asfaltata** pentru circulatia carosabila in incinta, ce inconjoara cladirile propuse, deservind aprovizionare cat si spatiu pentru manevra al autoutilitarelor in incinta.

**NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC**

**Se propun urmatoarele lucrari pentru asigurarea accesului corect la amplasament :**

**Amenajarea accesului**

Accesul in incinta obiectivului se va realiza prin executarea unui racord la DE 261/3. Racordul propus va fi de tip palnie avand raze de 6,00m, atat pentru intrare cat si pentru iesire si se va executa in structura elastica din beton asfaltic. Accesul la incinta se va executa pe o latime de minim 9.00m.

**Sistemul rutier al racordului**

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;

5 cm binder – BAD 25;

6 cm AB 25;

15 cm piatra sparta;

30 cm balast.

**Scurgerea apelor in zona accesului**

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului se face prin santurile (propuse pentru betonare). In dreptul santului, se va construi o rigola carosabila din beton. Rigola carosabila din beton va avea sectiunea de 100 cm si lungimea de 9.00m, iar adancimea va fi de 40 cm.

**Semnalizarea rutiera**

Pentru siguranta circulatiei, la iesirea din incinta in DE 261/3 s-a prevazut indicatoarele rutiere “Stop”.

## ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune construirea unui cort pentru evenimente si unor corpuri de cladiri anexe ( bucatarie, Birouri cu spati sociale, atelier de intretinere). Acestor construcții i se mai pot alătura si alte tipuri de investiții pentru prestari servicii pe parcela, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

In mobilarea urbana propusa in plansa 04. clădirile vor fi dispuse aliniat la DE 261/3, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții.

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;

- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;

- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.

- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;

- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

### *ZONIFICARE FUNCȚIONALA:*

Ca si zonificare funcționala parcela studiata vor avea funcțiunea de **Is** (institutii si servicii) iar pe terenul beneficiarului se va mai institui subzona de spatii verzi de protecție.

* zona IS (institutii si servicii) – culoare rosie pe planul de reglementari urbanistice;

Construcțiile se vor amplasa in interiorul edificabilului propus.

**Conform planului de Reglementari Urbanistice, se va infiinta subzona de spatii verzi de protectie fata de zonele protejate (zonele de locuit) de-a lungul limitei de proprietate, zona ce va avea latimea de 3m si se va intinde pe suprafata indicata in plansa 03 a PUZ.**

### *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL (raportat la zona studiata)** | | |  |  |
| **Zona functionala** | Existent (m²) | % | Propus (m²) | % |
| Zona **IS** (INSTITUTII SI SERVICII) | 150 | 0% | 7839 | 25% |
| Zona **Gc** (zona GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR) | 5095 | 17% | 5095 | 17% |
| Zona **Cr** (cai de comunicatie rutiera) | 4848 | 16% | 5571 | 18% |
| Zona **TA** teren Arabil in extravilan | 20763 | 67% | 12351 | 40% |
| **Total (zona studiata)** | **30856** | **100%** | **30856** | **100%** |

**In vederea modernizarii si extinderii DE 261/3 se impune retragerea aliniamentului fata de acesta la 3.80m fata de limita actuala de proprietate astfel incat distanta de la aliniament pana la axul DE 261/3 sa fie de 6.00m**

**Alinierea constructiilor:** - Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniamentul propus la DE 261/3 este de 6,00m si la 12.00m din axul strazii

**Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel[[2]](#footnote-2):**

* 3.00 m fata de limita de Nord;
* 3.00 m fata de limita de Sud;
* 9.80m - fata de limita de Est;
* 3.00 fata de limita de Vest;

S totala parcela **= 7900.00mp.**

Suprafața edificabil (zona IS) **= 3950mp.**

POT maxim **= 50%;**

CUT maxim **= 1.00**

Rh maxim **= P+1E**

Suprafața spatii verzi pe parcela **= min 20%.**

Nr. parcări autoturisme **= 1 loc de parcare la 100 mp (suprafața construita desfășurata).**

H maxim cornișă **= 10m**

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul de construire propus : izolat

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Constructiile – structura cadre metalice, cu inchideri cu panouri din tabla de tip sandwich, cu , tamplarie din PVC, fatade finisate cu placari de aluminiu compozit, lemn si trespa

## DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:*

In partea de sud, terenul studiat este mărginit de LEA 04 KV de unde se poate racorda obiectivele nou propuse prin o extindere a rețelei.

Racordarea la rețeaua electrica de existenta in zona se va face pe cheltuiala beneficiarului, in funcție de un proiect avizat de ELECTRICA S.A.

### *ALIMENTARE CU APA:*

Dat fiind ca in zona nu exista alimentare cu apa se propune alimentarea cu apa din sursa proprie ( put forat). Aferent putului forat se va amplasa o gospodarie de apa dotata cu pompe si hidrofor, care vor asigura necesarul de apa potabila cat si pentru PSI.

Reţeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din ţevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm şi lungime totală de cca. 150 metri. Amplasarea reţelei se face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depăşind adâncimea de îngheţ, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

### *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*

Obiectivul propus va fi încălzit in sistem centralizat, folosind centrale electrice.

### *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:*

In zona nu exista retea de gaze naturale.

### *CANALIZAREA:*

Indepartarea apelor uzate menajere, se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate, racordata la sistemul propriu de canalizare (fosa septica vdanjabilă). Evacuarea apelor menajere din cladirire se vor realiza in cadrul lotului se va face prin conducte din PVC, catre camine de canalizare în cadrul incintei care vor descarca in fosa septica vianjaila.

Instalatia de canalizare asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare, a condensului provenit de la echipamentele de climatizare.

* ***Apele uzate provenite de la bucatarie si spalatoare***vor fi colectate la un separator de grasimi si uleiuri si apoi pompate la reteaua de canalizare exterioara prin intermediul unei statii de pompare pentru ape uzate incarcate cu fecaloide echipata cu doua pompe (1 activa +1 de rezerva) model de referinta Kessel Aqualift F Compact Duo (Q=6 mc/h si H=6 mCA).

Sistemul de canalizare exterioara se va realiza in sistem unitar. Pe conductele de evacuare ale apelor uzate menajere se vor monta clapete antirefulare. Conductele de canalizare cu curgere gravitationala se vor monta cu pantele indicate in proiect, sau in STAS 1795/77).

* **Apele meteorice** de pe invelitoare sunt colectate cu ajutorul unor jgheaburi si burlane si sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reteaua exterioara de canalizare. Pe preluarile burlanelor se vor monta filtre pentru retinerea frunzelor. Apele de ploaie colectate de pe suprafata carosabila, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (Q=7l/s) cu trapa de namol (1000 litri) iar de aici catre un bazin de retentie ape pluviale, din care se va face irigarea spatiilor verzi din incinta.

Sistemul de canalizare exterioara se va realiza in sistem unitar. Pe conductele de evacuare ale apelor uzate menajere se vor monta clapete antirefulare.

### *COLECTAREA DEȘEURILOR:*

Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere. In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o fima specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Colectarea gunoiului menajer se va face in europubele selectionate, amplasate pe o platforma special amenajata in interiorul proprietatii si va fi preluat de o firma de salubritate specializata, agreata de primarie, in baza contractului de prestari de servicii pe care il va incheia investitorul. In gestionarea deseurilor se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobata prin Legea nr. 426/2001, modificata si completata prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobata prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deseurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

**SANATATEA POPULATIEI**

Constructiile se vor incadra pe deplin in cerintele prevazute de Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitara a proiectelor obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice”.

Vor fi respectate Normativele si STAS-urile referitoare la sanatatea publica, in special :

- STAS 6472 privind microclimatul;

- NP 008 privind puritatea aerului;

- STAS 6646 privind iluminarea naturala si artificiala.

Constructiile sunt echipate cu instalatii, indeplinind toate standardele in acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat la fosa vidanjabila.

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la reteaua de distributie din zona. Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprie de incalzire si aeroterme avand ca sursa de energie gazele naturale.

Se prevad instalatii de conditionare aerului.

**APARARE CIVILA**

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului.**

PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formulează propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc:

* diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
* prevenirea producerii riscurilor naturale;
* epurarea si pre epurarea apelor uzate;
* depozitarea controlata a deșeurilor;
* recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
* organizarea sistemelor de spatii verzi;
* protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
* refacere peisagistica si reabilitare urbana;
* valorificare potențialului turistic si balnear, după caz;
* eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;

## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiata este in totalitate proprietate privata persoana juridica. Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.)

Pentru modernizarea si extinderea DE 261/3 sunt necesare schimbari ale regimului juridic ale terenului privat prin trecerea in domeniu public a unei suprafete de 190,00mp pentru parcela reglementata.

## PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea si costurile lucrărilor de investiție:

**Timp scurt (1 - 3 luni).**

* pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

**Timp mediu (8 luni).**

* executarea clădiri halei la roșu (fundații ziduri stâlpi si invelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**
* executare racordurilor si branșamentelor in clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**
* modernizarea DE 261/3 (costuri suportate de beneficiar);

**Timp lung (2 ani).**

* construire caii de acces corespunzătoare in incinta - **costuri suportate de către beneficiar;**
* executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
* realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**
* dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

**Costuri ce cad in sarcina investitorului**

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPORTATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

**Costuri ce cad in grija administratiei publice locale**

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBICTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

# **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

* Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de **9700mp.**
* Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
* Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata );
* Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
* Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;

🞿 Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului,ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ;

Funcțiunea dominanta a construcțiilor si amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiata este de IS (Institutii si servicii). Zona se pretează unei astfel de intervenții de construcții

Întocmit

arh. George BUDA

1. Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ [↑](#footnote-ref-1)
2. Conform planșei de Reglementari Urbanistice [↑](#footnote-ref-2)