

SC."PROURBIX " SRL BACAU
Str. N. BALCESCU 12 / C / 12

PROIECT Nr. 5 / 2016
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P +1
SANDU MIHAI si CAROLINA
Extravilan Comuna Luizi Calugara
Judetul Bacau

B O R D E R O U

1. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt;
2. Borderou;
3. Lista de semnături;
4. Studiu geotehnic;
5. Memoriu general de prezentare;
6. Regulament local de urbanism

2. PIESE DESENATE:

U0 - Plan de încadrare în teritoriu	Sc. 1:5000
U1 - Situația existentă	Sc. 1:500
U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională	Sc. 1:500
U3 - Reglementări specifice – Propunere ilustrare urbanistică	Sc. 1:500
U4 - Reglementari - Retele tehnico –edilitare	Sc. 1:500
U5 - Reglementari - Proprietatea terenurilor	Sc. 1:500

INTOCMIT
S.C. PROURBIX S.R.L.
Arh. Novac Viorica

CUPRINS

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1 Date privind evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
 - Alimentarea cu energie electrica
 - Instalatii telefonice
 - Televiziunea prin cablu (C-TV)
 - Alimentarea cu apa
 - Canalizare
 - Alimentarea cu gaze naturale
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiunea populației
- 2.9. Disfuncționalități ale amplasamentului initiatorilor PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG

- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulatiei**
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
 - Alimentarea cu energie electrica
 - Instalatii telefonice
 - Televiziunea prin cablu (C-TV)
 - Alimentarea cu apa
 - Canalizare
 - Alimentarea cu gaze naturale
- 3.7. Protecția mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

**INTOCMIT
S.C. PROURBIX S.R.L.
Arh. NOVAC VIORICA**

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

- **Denumirea lucrării:** **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P +1**
- **Beneficiari:** **SANDU MIHAI si CAROLINA**
- **Amplasament:** **Extravilan Comuna Luizi Calugara, Judetul Bacau**

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a studiului în faza Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism a fost elaborată la comanda beneficiarilor – Initiatori PUZ - SANDU MIHAI și CAROLINA, pentru introducerea în intravilanul Comuna Luizi Calugara, Judetul Bacau a suprafeței de teren ce aparține acestora, în vederea construirii ANSAMBLU LOCUINTE P +1 precum și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona.

Tema program a fost stabilită verbal în urma discuțiilor purtate cu beneficiarii – Initiatori PUZ - SANDU MIHAI și CAROLINA.

Terenul fluat în studiu în cadrul prezentei documentații, în suprafața de 6201,00 mp este proprietatea beneficiarilor, cf. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE nr. 692/27.04.2001, Sentința civilă nr. 2771/02.204.2000 legalizată 16.06.2000, Sentința civilă nr. 1153/21.02.2001 legalizată 21.02.2001 și ACT DE ALIPIRE nr. 119/17.12.2015 și documentației cadastrale nr. 62108, compus din:

- 6201,00 mp teren arabil extravilan – lot cf. doc. cadastrală nr 62108.

Terenul luat în studiu în cadrul prezentei documentații are o **suprafața de 90535 mp**. În această zonă studiată, delimitată în prezentul PUZ, există o zonă de protecție generată de S.C. ODRACOM S.R.L. cu obiect de activitate – creștere de 7200 găini ouătoare. Cf. Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației a fost delimitată o zonă de protecție cu raza de 350,00 m în jurul fermei prin „Studiul de impact asupra sănătății populației” elaborat de proiectant de specialitate Ioan Chirila, MD, MSc, PhD acreditat de Ministerul Sănătății.

Această zonă de protecție se suprapune pe suprafața amplasamentului proprietate inițiatori PUZ în zona de Nord pe o suprafața de 222,32 mp, pe care este interzisă amplasarea locuințelor.

În această zonă studiată, delimitată în prezentul PUZ, există o conductă principală de irigații subterană, poziționată în teren cf. Adresei ANIF nr.

1074/29.03.2017, ce a generat o zona de protectie "nonedificandi" de 5,00 m de o parte si de alta a conductei. Aceasta zona de protectie se suprapune pe suprafata amplasamentului proprietate initiatori PUZ pe o suprafata de 227,60 mp.

Pentru reglementarea propunerilor privind construirea ANSAMBLULUI DE LOCUINTE P+1, pe terenul initiatorilor prezentului PUZ, se va tine cont de sarcinile grevate pe amplasament descrise mai sus si prezentate in plansele desenate.

Conform ridicarii topo a amplasamentului si inventarului de coordonate, suprafata totala a terenului, proprietate initiatori PUZ, este de 6201,00 mp teren situat in extravilan, ce face obiectul prezentului PUZ, pentru a fi introdus in intravilan.

Planul Urbanistic Zonal va analiza critic situatia existenta, prevederile PUG, concluziile studiilor de fundametare si opiniile initiatorilor. Continutul PUZ va trata, in zona studiata, urmatoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic - arhitecturala cf. structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime, aliniere);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului;
- Reglementari specifice – permisiuni si restrictii incluse in RLU aferent PUZ;
- Delimitare si protejarea fondului de patrimoniu natural si construit;
- Delimitare si eliminare a efectelor unor riscuri natural si antropice.

Elaborarea prezentei documentatii - faza PUZ este obligatorie, fiind solicitata prin CU nr. 274/18.07.2016, deoarece suprafata de teren, proprietatea beneficiarilor – initiatori PUZ, luata in studiu, nu este prevazuta in intravilanul Comunei Luizi-Calugara, prin PUG intocmit si aprobat.

Prezenta documentatie PUZ vizeaza urmatoarele categorii specific de probleme:

- Avizarea si aprobarea functiunii de locuire pe terenul proprietatea beneficiarilor;
- Modernizarea si dezvoltarea circulatiei;
- Extinderea fondului construit existent;
- Modernizari si extinderi ale retelelor th.-edilitare
- Protectia ansamblului de locuinte studiat fata de poluarea generata de S.C. ORDACOM S.R.L (ferna 7200 gaini).
- Protectia conductei de irigatii subterane existenta pe amlasamentul PUZ.

Terenul proprietatea beneficiarilor – initiatori PUZ, ce se solicita a se introduce in intravilanul Comunei Luizi-Calugara are urmatoarele vecinatati:

- La Est – DJ 119;
- La Sud -Vest – proprietate particulara Maxim Neculai, Popa Gheorghe – Teren liber de constructii;
- La Nord - Vest – proprietate particulara – nr. cad. 60275;
- La Sud-Est - proprietate particulara Cojocarui Pavel – Teren arabil liber de constructii.

Terenul, proprietatea beneficiarilor – initiatori PUZ, este situat in extravilanul Comunei Luizi-Calugara, insular, independent fata de limita intravilanului aprobat, adiacent DJ 119. Din DJ 119 se va asigura accesul in amplasamentul studiat.

Terenul, proprietatea beneficiarilor – initiatori PUZ, **are folosinta actuala de teren arabil liber de constructii**, din care:

- 6201,00 mp in extravilanul localitatii.

Pentru suprafata studiata s-a efectuat ridicare topografica in sistem stereo 70 si studiu geotehnic de catre proiectanti de specialitate, anexate prezentului PUZ.

Scopul întocmirii prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, conform solicitarii beneficiarului, este:

- Introducerea terenului proprietate **SANDU MIHAI si CAROLINA S=6201,00 mp**, in intravilanul localitatii Luizi-Calugara, comuna Luizi-Calugara, judet Bacau.
- Schimbarea functiunii terenului arabil existent S=6201,00 mp proprietatea Investitorilor PUZ in teren curti-constructii;
- Terenul studiat prin prezentul PUZ va avea accesul auto si pietonal din DJ 119, existent;
- Obtinerea avizului pentru schimbarea destinatiei terenului din teren agricol-arabil, in teren curti-constructii pentru construire **ANSAMBLU LOCUINTE P +1**;
- Reglementarea indicilor urbanistici (POT si CUT) cf. HG 525/1996 act. 2013;
- Modernizarea DJ 119 adiacent proprietatii Investitorilor PUZ, precum si prevederea viitorului drum de deservire a locuintelor proiectate in incinta terenului PUZ;
- Se vor asigura utilitatile th.-edilitare necesare bunei functionari a obiectivului propus prin racordare si bransare la utilitatile publice existente in zona: We, apa, canal, CaTV si telefonie.
- Se va asigura acces facil la obiectivul propus pentru interventii: Ambulanta, Pompieri.
- Se vor respecta zonele de protectie generate de agentii existenti in zona.

Documentația PUZ va analiza și propune rezolvarea relațiilor în teritoriu între elementele situației existente și cele propuse, in scopul integrării noii functiuni in teritoriu, rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire de spații pentru locuinte, functiuni complementare si servicii, pe baza analizei situației existente, a concluzionării asupra disfuncționalităților și stabilirii priorităților necesare conform certificatului de urbanism nr. 274/18.07.2016 și a Avizului de oportunitate nr. 3/23.11.2016 emise de Consiliul Judetean Bacau.

1.3 Surse de documentare

- P.U.G. comuna Luizi-Calugara;
- Tema program stabilită cu inițiatorii PUZ .
- Ridicarea TOPO a terenului, proprietatea inițiatorilor PUZ;
- Respectarea legislației în vigoare:
 - Legea nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului, act. 2016;
 - Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

- Metodologia de elaborare: datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al "Planului Urbanistic Zonal", elaborat de Institutul National De Cercetare – Dezvoltare in Urbanism si Amenajarea Teritoriului (URBAN PROIECT- Bucuresti), si avizat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
- Ordinul nr.176/N/2000 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenăjării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ ", indicativ GM – 010 – 2000;
- Regulamentul Local de Urbanism a prezentului PUZ va fi intocmit cf. „Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 18/1991, rep. 1998, a fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 247/2005 privind circulatia juridical al terenului;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 7/1996 a acadastrului imobiliara si publicitatii imobiliare;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.
- Legea nr. 107/1996 a apelor si OUG nr. 94/2016 pt. modificarea si completarea Legii;
- Legea nr. 82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor pentru aprobarea O.G. nr. 43 /1997.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR nr. 525/1996, act. 2016, pentru aprobarea RGU;
- Legile privind aprobarea sectiunilor PATN;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Pentru informare, privind baza de date existenta, s-au folosit date culese din teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Date privind evoluția zonei

Zona terenului, proprietate a inițiatorilor PUZ are funcțiune agricola – teren arabil, este situata in zona de Est a localitatii Luizi-Calugara. Terenul este situat in extravilanul comunei Luizi-Calugara, este liber de constructii si cu posibilitate de bransament la toate retelele tehnico-edilitare existente dinspre DJ 119. Racordurile si bransamentele retelelor tehnico-edilitare, pentru deservirea amplasamentului studiat, vor fi realizate de beneficiari cu finantare proprie din retele stradale existente si anume: retea apa, electrica.

Terenul initiatorilor PUZ este adiacent DJ119 din care se va asigura accesul direct in amplasamentul studiat in prezentul PUZ.

Intreaga zona studziata compusa din proprietati particulare are posibilitati de dezvoltare ca si curti-constructii pentru zona de institutii publice si servicii si zona de locuit cu functiuni complementare.

In zona studziata, $S=90535,00$ mp, ce cuprinde terenul initiatorilor PUZ, exista constructii realizate, cu regim de inaltime P, P+M, P+1: S.C ODRACOM S.R.L., Restaurant, Sala de sport si constructii tehnico-edilitare.

2.2 Încadrarea în localitate

Pozitia amplasamentului terenului ce se solicita a fi introdus in intravilanul localitatii Luizi-Calugara, cu suprafata de $6201,00$ mp, este situata in extravilanul localitatii si face parte din zona studiată, in cadrul prezentului PUZ de $9,05$ ha, ce se afla intr-o zona extravilana bine deservita de cai de comunicatie si circulatie, retele th.-edilitare, fara probleme privind existenta unor riscuri naturale sau antropice.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului, ce face obiectul prezentului PUZ, are conditii normale de construire, cf. Studiu geotehnic intocmit de P.F. Angel Stelian Bacau si anexat la prezenta documentatie.

Nivelul hidrostatic al zonei este estimat la adancimea de $8,50$ m CTN.

Sistemul de fundare este fundarea directa in teren natural si se va face la adancimea de cel putin $1,50$ CTN.

Morfologia

Amplasamentul ansamblului este situat pe terasa superiara a raului Siret, pe partea dreapta a vaii.

Terenul este plan si usor inclinat.

Clima

Zona comunei LUIZI-CALUGA se inscrie intr-un climat continental moderat, in etajul climatic al dealurilor joase, cu puternice influente locale determinate de formele de relief invecinate. Climatul local este caracterizat prin temperaturi medii anuale de $+9^{\circ}\text{C}$. Iarna, masele de aer continental rece venit din nord-est determina temperaturi medii multianuale de -5°C cu abateri foarte mari in ultimii ani atingand minima de -25°C . Vara, de asemenea apar abateri de la media de $+21^{\circ}\text{C}$, atingand si maxima de $+40^{\circ}\text{C}$. Adancimea maxima de inghet in zona este de $0,90$ m CTN.

Geotehnica

Conform studiului geotehnic, terenul este stabil si se incadreaza in categoria II, cu risc geotehnic moderat (punctaj 11 puncte).

$P_{conventional} = 150$ kPa cf. NP 074/2014.

Seismic cf. P100/2013 $a_g = 0,35$ g, $T_c = 0,70$ s.

Hidrogeologia

Terenul nu prezinta pericol de inundare.

Nivelul freatic este situat la o adancime de cca. $8,50$ m.

Panta terenului asigura o scurgere suficient de rapida a apelor pluviale. De asemenea subteranul format din pietris sub un strat subtire de sol vegetal, permite infiltrarea rapida a apei in freatic.

Geologia

Zona în care este situat amplasamentul este stabilă și nu prezintă nici un pericol viitor al unei alunecări de teren.

Terenul nu prezintă eroziuni sau pericol de erodare.

Suprafața terenului constructibil se poate considera ca fiind practic plană și orizontală.

Riscul geotehnic

Conform studiului geotehnic

Acest studiu geotehnic este valabil pentru faza PUZ. Pentru DTAC se va efectua un studiu geotehnic cu sondaje pe fiecare clădire, analize de pământ și verificare Af.

2.4. Circulația

Accesul principal auto, în amplasamentul inițiatorilor PUZ, se face în prezent direct din DJ119 existent, ce face parte din rețeaua de circulație auto existentă nemodernizată a zonei studiate, de legătură între Municipiul Bacău și Localitatea Sarata.

Accesul în amplasamentul studiat precum și deservirea locuințelor propuse se va rezolva în contextul modernizării prin PUZ a drumului existent DJ119 și amenajării unui drum de deservire propus pentru locuințe, cuprinse în zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul inițiatorilor PUZ, studiat în cadrul prezentului studiu PLAN URBANISTIC ZONAL, nu sunt edificate construcții.

Terenurile învecinate amplasamentului studiat în zona de nord-vest și sud-est nu au construcții edificate existente.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată dispune de posibilitatea de racord la rețelele existente de apă, alimentare cu energie electrică amplasate în zona.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată, ce cuprinde terenul inițiatorilor PUZ, pentru care se solicită includerea în intravilan, există rețeaua de alimentare cu energie electrică. Pentru echiparea amplasamentului inițiatorilor PUZ există posibilitatea de racord din rețeaua strădală existentă.

Instalații telefonice

În incinta zonei studiate nu există rețeaua de telefonie fixă.

Televiziunea prin cablu (C-TV)

În incinta zonei studiate nu există rețeaua de tv.

Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, comuna Luizi Calugara nu dispune de sistem centralizat pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere.

În zona există sistem de alimentare cu apă și canalizare a apelor menajere pentru comuna Sarata la o distanță de cca 450 m față de amplasamentul prezentului studiu.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, ce cuprinde terenul inițiatorilor PUZ, pentru care se solicită includerea în intravilan, nu există rețeaua de gaze naturale.

Beneficiarii vor dota, obiectivele cu utilitatile necesare incheind contracte de furnizare cu furnizorii de utilitati publice.

2.7. Probleme de mediu

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

- in prezent terenul cu functiune agricol – arabil nu produce un impact asupra mediului inconjurator, fiind situat in zona extravilana a localitatii;
- Terenul este grevat partial de condiții speciale impuse de zona de protecție sanitara a S. C ODRACOM S.R.L. si a conductei de irigatii subterana;
- Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice;
- Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.8. Opțiunea populatiei

Opțiunea populatiei prin punctul de vedere al Administratiei Publice Locale se confirma, cu privire la solicitarea beneficiarilor, prin eliberarea de catre Consiliul Judetean Bacau cu avizul primariei localitatii Luizi-Calugara, comuna Luizi-Calugara prin emirea Certificatului de Urbanism nr. 274/18.07.2016 si a Avizului de oportunitate nr. 3/23.11.2016.

Punct de vedere al elaboratorului.

Opțiunea proiectantului este de comun acord cu solicitarea beneficiarilor de schimbare a functiunii agricole in functiune de locuire si functiuni complementare.

Proiectantul exprimă urmatoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate si un procent de ocupare a terenului cf. R.G.U.;
- Reglementarea destinației terenului prin avizarea favorabilă a zonei de locuit studiate;
- Realizarea pe drumul in indiviziune, prin construirea locuintelor pe loturile adiacente, a unui front stradal construit, incheiat si estetic.

Solicitarea beneficiarului de **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1** este posibilă având în vedere conditiile descrise mai sus.

2.9. Disfuncționalități ale amplasamentului initiatorilor PUZ

1. Terenul, proprietatea initiatorilor PUZ, nu are asigurate toate utilitatile necesare construirii locuintei solicitate.
2. Terenul studiat – proprietate initiatori PUZ este liber de constructii, are functiunea teren arabil, este in extravilanul comunei Luizi-Calugara si amplasat adiacent DJ 119.
3. Drum judetean cu imbracaminte de asfalt fara profil amenajat legal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost intocmite urmatoarele studii:

- **Anterior elaborării PUZ:**

- Extras PUG Comuna Sarata si Comuna Luizi-Calugara;
 - Ridicarea topografică a amplasamentului studiat Sc. 1:500, de catre S.C. BLUE MAPS S.R.L. BACAU ;
 - Documentatie cadastrala a amplasamentului studiat Sc. 1:500 de catre PFA Palade ;
 - Studiu geotehnic al terenului intocmit de PFA Anghel Stelian Bacau;
 - Studiu pedologic privind incadrarea in clasa de calitate si pentru scoaterea terenului din circuitul agricol intocmit de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Bacau.
- **Concomitent elaborarii PUZ:**
 - studiu privind Gospodarirea Apelor, intocmit de SC RESMIN SRL Bacau;
 - Studiu privind EVALUAREA IMPACTULUI ACTIVITATILOR CARE SE VOR DESFASURA LA OBIECTIVUL DE INVESTITIE "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P +1" intocmit de INSTITUTUL NATIONAL DE SANATATE PUBLICA – CENTRU REGIONAL DE SANATATE PUBLICA IASI – SECTIA SANATATE IN RELATII CU MEDIU – COMPARTIMENT IGIENA MEDIULUI – 2017.

3.2. Prevederi ale PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL a comunei Luizi-Calugara, aprobat anterior, nu prevede includerea amplasamentului (S=6201,00 mp) in intravilan, cu destinatia curti-constructii pentru locuinte si functiuni complementare si servicii.

In vederea dezvoltarii zonei propuse de catre initiatori PUZ, prevederile PUG aprobat a comunei Luizi-Calugara sunt permissive.

Prin aprobarea prezentului PUZ, intocmit cf. Lg. 350/2001. act. 2016, art. 47(3) si 47.1, privind propunerea de introducere in intravilanul localitati Luizi-Calugara a terenului extravilan a initiatorilor PUZ se vor realiza lucrari de constructii si echipare edilitara, cu conditia respectarii conditiilor de mediu si a confortului locuitorilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenului existent agricol in teren curti-constructii si **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1**, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului ci va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- Crearea unui microclimat cladirilor propuse;
- Respectarea zonelor de protectie (DL, edilitare);
- Amenajarea de spatii plantate.

Constructia propusa se va incadra in cadrul natural existent, avand conditii de construibilitate bune, fara sa creeze probleme deosebite in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

In zona studiata (90 535,00 ha), drumul existent (DJ119) va fi modernizat, atat ca profil transversal, cat si ca imbracaminte.

In amplasamentul studiat in prezentul PUZ va fi prevazut un drum in indiviziune din zona nord-est spre sud-vest ce va avea un profil de 7,00 m carosabil auto, cu un trotuar de 1,00 m latime si imbracaminte asfaltica, asigurandu-se profilul transversal in felul urmator:

- **Trotuarul de pe latura nord-vestica, de 1,00 m, va fi asigurat din proprietatea privata a investitorilor PUZ;**

- Pentru asigurarea latimii carosabile de 7,00 m (cf. legii), fata de
- Trotuarul de pe latura sud-estica, de 1,00 m, va fi asigurat din proprietatea privata a persoanelor fizice ce detin loturile vecine, la momentul solicitarii unui PUZ in vederea construirii.

Drumul in indiviziune propus, cu profil transversal, cf. legii 82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor pentru aprobarea O.G. nr. 43 /1997, va asigura o zona de protectie a drumului, cu latime de 5,00 m, cu regim non-edificandi, a carui limita se va constitui in aliniamentul minim de respectat la amplasarea constructiilor.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata prin prezentul PUZ se va include, dupa avizare si aprobare, in intravilanul localitatii Luizi-Calugara si va forma un UTR nou, ce va prelua in PUG-ul ce va fi actualizat si care va respecta conditiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism al PUG-ului:

- Se initiaza o noua zona functionala cu locuinte individuale si functiuni complementare cu regim de inaltime P+1;
- Terenul initiatorilor PUZ este afectat in nord de zona de protectie generata de ferma S.C. ODRACOM S.R.L. – acest teren va avea regim nonedificandi si va fi amenajat ca spatiu verde comun cu arbusti si arbori pentru protectia locuintelor, avand o suprafata de 222,32 mp;
- Terenul initiatorilor PUZ este afectat si de o retea de irigatii existenta pentru care a fost delimitata o zona de protectie de 10 m latime pe directia NV – SE cu regim “nonedificandi” si plantata;
- Se vor moderniza toate circulatiile carosabile din zona studiata;
- Regimul de aliniere al locuintelor propuse se va asigura la distanta de 5,00 m fata de limita trotuarului drumului local de deservire a locuintelor;
- Drumul de deservire este propus in clasa tehnica IV, pct. 4.2 ca drum local cu trotuar ce va fi asigurat cu latimea de 1,00 m din proprietatea initiatorilor PUZ;
- S-a stabilit prin PUZ profilul drumului judetean 119 cu 2 benzi de circulatie clasa th. III pct. 3.2;
- Se vor respecta distantele fata de limitele laterale si posterioare ale loturilor delimitate prin PUZ, impuse prin Codul Civil si RLU aferent PUG;
- Constructiile locuintelor vor fi realizate cu o plastica arhitecturala specifica zonei, pentru a se integra si armoniza cu constructiile deja existente;
- Se vor folosi material traditionale zonei: lemn, piatra, tigla ceramica;
- Se vor asigura racordurile la retelele th.-edilitare existente;
- Se va amenaja o zona pentru amplasarea utilitatilor tehnico-edilitare: Platforma gospodareasca si ministatie de epurare.

Terenul initiatorilor PUZ ce se solicita a fi introdus in intravilanul localitatii Luizi-Calugara prin prezentul PUZ va face parte din zona functionala de locuinte si functiuni complementare.

Reglementări. Bilanț teritorial și indici urbanistici

- Documentatia PUZ a fost intocmita pe suport topo si cadastral actualizat;

- S-au corelat reglementarile PUZ cu prevederile PUG ale localitatii Luizi-Calugara, comuna Luizi-Calugara;
- S-a efectuat analiza multicriteriala a zonei studiate S=9,05 ha;
- S-a cooperat cu initiatorii PUZ si Administratia Publica Locala pentru documentare;

Datorita pozitiei amplasamentului exista potential de dezvoltare precum si de asigurare de legaturi rutiere. In contextul reglementarilor de perspectiva privind aria de influenta a localitatii, dispune de reale si avantajoase conditii de dezvoltare pentru constructii, pentru a deveni un viitor cartier de locuinte, ce se integreaza in zona de locuit existenta in vecinatate.

Destinatia existenta a terenului proprietate particulara este teren arabil ce permite transformarea in teren cu functiunea de curti-constructii pentru realizarea locuintelor initiatorilor PUZ, datorita pastrarii caracteristicilor nealterate ale calitatii solului si a vecinatatilor existente.

In perioada actuala, aceasta zona prezinta un interes deosebit din partea localnicilor cat si stranieiilor pentru edificarea de constructii de locuinte.

Suprafata totală de teren a initiatorilor PUZ este de S = 6201,00 mp.

Noua funcțiune a zonei studiate în cadrul PUZ-ului va rezolva următoarele obiective principale:

- Reconsiderarea structurii funcționale a terenului, extravilan S=6201,00 mp.
- Inițierea unei structuri funcționale a terenului aferent drumului local.
- Schimbarea funcțiunii terenului proprietatea initiator PUZ S=6201,00 mp din circuitul agricol în teren curti-constructii pentru 5978,68 mp si 222,32 mp teren nonedificandi aferent zonei de protectie S.C. ODRACOM S.R.L.;
- Asigurarea circulației carosabile, parcuri și pietonale la nivelul cerințelor în zonă și asigurarea legăturilor corespunzătoare cu drumurile existente ale localitatii.
- S-a stabilit amplasarea constructiilor pe terenul studiat in PUZ.
- Asigurarea racordurilor la rețelele publice existente in zona a amplasamentului studiat.
- Asigurarea de spatii verzi.
- S-au reglementat indicii urbanistici maximali POT si CUT.

B I L A N T T E R I T O R I A L

Propunerile privind zonificarea functionala a terenurilor in zona studiată este prezentat in tabelul urmator:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	6201,00	100,00	0,00	0,00
TEREN ARABIL INTRAVILAN	0,00	0,00	0,00	0,00
TEREN CURTI-CONSTRUCTII	0,00	0,00	6201,00	100,00
TOTAL:	6201,00	100,00	6201,00	100,00

Propunerile privind zonificarea functionala a terenului aferent Ansamblului de Locuinte studiat este prezentat in tabelul urmator:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
CONSTRUCTII LOCUINTE PROPUSE	0,00	0,00	1041,60	16,80
CIRCULATII TOTAL din care:	0,00	0,00	2550,58	41,03
- CIRCULATII DR. LOCAL AUTO	0,00	0,00	1865,36	30,08
- TROTUAR DRUM LOCAL	0,00	0,00	246,50	3,98
- ALEI + TROTUARE LOCUINTE	0,00	0,00	438,72	6,98
CONSTRUCTII TH.-EDILITARE	0,00	0,00	288,03	4,65
TEREN LIBER AF. LOTURI LOCUINTE	0,00	0,00	1996,66	32,20
SPATIU VERDE COMUN (inclusiv zona protectie-222,32 mp) nonedificandi	0,00	0,00	324,13	5,22
TOTAL:	0,00	0,00	6201,00	100,00

Principali indici urbanistici ai Planului Urbanistic Zonal propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt:

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI PROPUS PUZ (POT) = 29,96 %

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUS PUZ (CUT) = 0,60

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM CF. R.L.U. = 30,00 %

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM CF. R.L.U. = 0,60

Nota: Constructiile propuse se incadreaza in categoria de importanta "D", clasa de importanta IV redusa

Terenul va fi amenajat cu zone verzi, acces auto pt. parcare și alei pietonale.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată, menționează dezvoltarea localității având în vedere:

- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunii de locuire și complementare propuse.
- Asigurarea unui cadru estetic de integrare între mediul construit propus și mediul natural existent.
- dezvoltarea infrastructurilor.

Cu privire la caracteristicile semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității, vezi referatul geotehnic întocmit și anexat la prezenta documentație.

Zona studiată are potențial de dezvoltare și pentru funcțiuni adiacente, fiind posibil a fi deservită corespunzator de căi de comunicație rutiere majore și are posibilități de echipare tehnico-edilitară proprie cu racord la rețelele publice ale localității.

Principali indici urbanistici ai PUZ propus si categorii de interventii sunt:

LOT TEREN	S TEREN	S CONSTR	S DESF	POT	CUT
LOT NR. 2	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 3	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 4	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 5	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 6	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 7	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 8	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 9	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 10	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 11	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 12	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 13	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 14	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 15	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 16	217,56	65,10	130,20	30	0,60
LOT NR. 17	213,57	65,10	130,20	30	0,60
TOTAL	3476,97	1041,60	2083,20	29,96	0,60

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In conformitate cu acceptul primariei com. Sarata prin adresa nr.1728/31.03.2017 se propune alimentarea cu apa a prezentului studiu „PUZ – Construire ansamblu locuinte P+1”, prin extinderea retelei de distributie apa din PE100 Dn90 x 4,5 pe o lungime de cca. 800 ml.

Traseul se va executa pe spatiu verde al drumului judetean DJ119 Bacau – Sarata.

Reteaua se va executa cu teava PE100 Dn90 x 4,5 si va fi prevazuta cu traversarea paraului Bahnei, cu hidranti de incendiu in ansamblul locuintelor amplasati din suta in suta de metri si camine de apometru pentru fiecare locuinta.

Canalizarea apelor uzate menajere

Conform adresei nr.1728/ 31.03.2017, comuna Sarata dispune de sistem de canalizare menajera centralizat cu statie de epurare amplasata la limita administrativa cu comuna Luizi Calugara la o distanta de cca. 500 ml.

Se propune realizarea unui colector de canalizare a apelor menajere de la locuintele propuse cu statie de pompare si conducta de refulare din PVC Dn100mm in lungime de cca. 600 ml pana la caminul de canalizare existent pe colector Dn250mm la cca. 150 ml fata de amplasamentul statiei de epurare aferent comunei Sarata.

Conducta de refulare din statia de pompare apa uzata va traversa paraul Bahnei.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune extinderea retelei electrice aeriene existenta la limita ansamblului de locuinte aflat in studiu.

Retelele de distributie a energiei electrice propuse se vor stabili conform normelor PE I-32/1995 si a studiului de solutie ce se va realiza la urmatoarele faze de proiectare (autorizatie de construire).

Telecomunicatii si televiziune prin cablu

Reteaua de telecomunicatii si televiziune prin cablu se va putea realiza dupa solicitarea beneficiarului la societatile de telecomunicatii ce administreaza sistemul din zona.

Instalatii de incalzire

Pentru asigurarea cu agent termic a locuintelor se propune montarea de centrale termice pentru fiecare locuinta alimentate cu energie electrica sau combustibil solid (lemn).

va exista posibilitatea de racord din reseaua stradala.

Beneficiarii vor dota obiectivul cu utilitatile necesare incheind contracte de furnizare cu furnizorii de utilitati publice (PGsi MsE).

3.7. Protecția mediului

Pentru evaluarea impactului activitatilor care se vor desfasura la obiectivul de investitie "**Construire ansamblu locuinte P+1**", situat in Comuna Luizi Calugara, Judetul Bacau, asupra confortului si sanatatii populatiei din zona a fost intocmit un studiu de specialitate de catre INSTITUTUL NATIONAL DE SANATATE PUBLICA – CENTRU REGIONAL DE SANATATE PUBLICA IASI – SECTIA SANATATE IN RELATII CU MEDIU – COMPARTIMENT IGIENA MEDIULUI 2017, in scopul determinarii factorilor de risc potential, factorilor de risc caracteristici obiectivului de investitie ce pot avea influente asupra sanatatii populatiei pentru a lua decizii optime pentru a creste efectele pozitive asupra status-ului de sanatate a populatiei si pentru a elabora strategii de ameliorare a celor negative, cf. reglementarilor in vigoare din domeniu:

- ORD. M.S. nr. 119/2014 art. 2, 4, 5, 6, 10, 11, 16, 20;
- ORD. 261/2010;
- ORD. M.S. 1030/2009 (modificat prin Ordin 251/2012, 1185/2012).

Studiul mai sus mentionat este anexat prezentei documentatii si a fost necesar a fi intocmit deoarece ansamblul de locuinte studiat in faza PUZ - initiatori SANDU MIHAI si CAROLINA se afla in vecinatatea fermei de pasari S.C. ODRACOM S.R.L, ce este un factor potential de poluare.

Ferma de pasari S.C. ODRACOM S.R.L. integreaza o activitate zootehnica cu tehnologii de limitare a poluarii si a foactorilor de risc pentru populatie sau pentru mediu: tipuri de praf, amoniac, particule in suspensie, nitriti, nitrati, metan, mirosuri, zgomot, efecte asociate.

Verificarea acestor factori se efectueaza pe baza de estimari prin masuratori conform unui program de monitorizare stabilit impreuna cu D.S.P. / A.P.M. Bacau pentru principalii poluanti din aer (cf. studiu anexat).

MASURI DE REDUCERE A IMPACTULUI

Pentru reducerea impactului mirosului si zgomotului asupra populatiei S.C. ODRACOM S.R.L. va respecta urmatoarele conditii:

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impacul zgomotelor si mirosurilor sa fie redus;
- Se interzic in timpul noptii manevrele de aprovizionare/livrare, etc;

- Toate utilajele si instalatiile care produc zgomot si vibratii vor fi mentinute in stare buna de functionare; se vor utiliza ventilatoare care genereaza nivel scazut de zgomot;
- Se va mentine curatenia in ferma, drumurile de acces vor fi intretinute corespunzator;
- Gunoiul de grajd si namolurile mirositoare vor fi transportate numai cu mijloace de transport acoperite;
- Se interzice desfasurarea de alte activitati decat cele specificate de catre S.C. ODRACOM S.R.L.;
- In jurul S.C. ODRACOM S.R.L. este recomandat a se crea o perdea de verdeata, arbusti si arbori; Perdeaua de vegetatie va fi dublata inspe zona locuita.

Coabitarea amiabila a fermei si locuintelor, cu minimalizarea impactului asupra mediului si sanatatii populatiei rezidente este posibila pe de o parte prin optimizarea si rentabilizarea activitatii zootehnice productive si adoptarea unor masuri de reducere a risculului asupra mediului si implicit asupra sanatatii populatiei si pe de alta parte prin acceptarea conditiilor impuse de ferma si asumarea eventualului disconfort (care ar putea aparea in anumite conditii meteorologice) de catre populatia aflata in zona invecinata fermei.

Se estimeaza că in condițiile respectării BAT/BREF activitatea fermei nu va genera substante periculoase la nivele care pot determina riscuri semnificative asupra stării de sanatate a populației la distante de peste 350 metri atat in conditii atmosferice obisnuite cat si de calm atmosferic.

Se va asigura zona de protectie definita la 350 metri de la limita de imprejmuire a S.C. ODRACOM S.R.L., conform datelor topografice, anexate, astfel distanta de la imprejmuirea amplasamentului fermei existente pana la prima locuinta nu va fi mai mica de 350 metri, distanta care poate fi considerata zona de protectie sanitara si in afara acesteia Ansamblul de locuinte studiat in prezentul PUZ poate functiona pe amplasamentul propus.

Initiatorii PUZ - SANDU MIHAI si CAROLINA sunt constienti cu privire la vecinatatea fermei si impreuna cu viitorii proprietari ai loturilor isi asuma eventualul disconfort olfactiv.

Autoritatile locale vor solicita declaratii de acord ale beneficiarilor privind vecinatatea fermei prin care isi asuma potentialul disconfort. In cazul instrainarii imobilelor acest aspect va fi mentionat in contractele de vanzare-cumparare pentru a elimina orice discutie ulterioara.

In zona de protectie sanitara vor fi permise a se construi doar imobile cu functiuni care nu vor deranja nici locuintele si nici activitatea fermei.

Studiul privind “EVALUAREA IMPACTULUI ACTIVITATILOR CARE SE VOR DESFASURA LA OBIECTIVUL DE INVESTITIE “CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P +1” situat in comuna Luizi Calugara, Judetul Bacau, asupra confortului si sanatatii populatiei din zona considera ca poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic in zona, iar eventualul impact negativ asupra sanatatii populatiei poate fi evitat prin respectarea conditiilor impuse in cadrul studiului.

Gospodarie comuna

Construcțiile nu produc în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei. În acest sens se vor respecta condițiile sanitare de depozitare controlată a deșeurilor.

Gunoarul rezultat este de tip menajer și va fi depozitat în pubele, sortat pe categorii. Evacuarea deșeurilor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei localității Luizi-Calugara, comuna Luizi-Calugara.

Pentru eliminarea unor eventuale surse de poluare (mirosuri, praf etc.) sunt necesare măsuri de intervenție pentru eliminarea impactului pe care îl poate produce un fond nou construit, prin:

- Plantarea de zone verzi ramase libere, în amplasament, după construirea locuințelor P+1 și birouri firmă;
- Asigurarea condițiilor pentru parcare auto, în amplasamentul propriu, în scopul evitării poluării solului;
- Folosirea de materiale de construcții care să asigure, în exploatare, condiții de siguranță a construcțiilor și condiții sanitare;
- Eliminarea disfuncționalităților identificate a cailor de comunicații auto prin asfaltarea lor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică au fost realizate următoarele operațiuni:

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică;**

Tabelul cu obiectivele de utilitate publică pe domenii, prevăzute în PUZ, este prezentat în planșa U0 și U5, privind Proprietatea asupra terenurilor.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona studiată (9,05 ha), cf. LG. 213/1998;**

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona studiată (9,05 ha) sunt identificate prin culoare în planșa U5, privind Proprietatea asupra terenurilor.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse.**

- Circulația terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse din zona studiată (9,05 ha) sunt identificate prin hașuri negre în planșa U5, privind Proprietatea asupra terenurilor.
- Au fost identificate terenurile, destinate schimbului, aflate în proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a UAT Luizi-Calugara, comuna Luizi-Calugara, în scopul modernizării circulației auto din zona studiată (DJ 119).

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată precum și schimbarea destinației terenului proprietatea inițiatorilor PUZ, pentru introducerea în intravilan, nu este prevăzută în P.U.G. ca zona de locuit cu funcțiuni complementare fapt ce determină inițiatorii PUZ a solicita Primăriei Localității Luizi-Calugara, Comuna Luizi-Calugara ca prioritate, după avizarea și aprobarea prezentului PUZ – **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1**, a fi introdus în viitorul PUG ce va fi întocmit.

Profilul noilor construcții propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile PUZ –ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local al localității Sarata, comuna Sarata conform anexa Legea nr.350/2001.

INTOCMIT
S.C. PROURBIX S.R.L.
Arh. NOVAC VIORICA



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the circular stamp.