

S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.

Pr. Nr.128 din 2017
Str. BRAZDA LUI NOVAC, nr.79, bl.C8, ap. 29
Tel : 0723089739 ; 0765237543
CRAIOVA, jud. DOLJ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : **ELABORARE P.U.Z. PENTRU: SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE DIN ZONA TEHNICO-EDILITARA SI ZONA MIXTA (LOCUINTE SI SERVICII) IN ZONA VERDE, AGREMENT, SPORT - com. BRATOVOESTI,T5, P113**

Beneficiar : **COMUNA BRATOVOESTI
prin Primar Oancea Ion**

Proiectant general : **S.C. GIURGIULESCU PROIECT S.R.L.**

Proiectant de specialitate: **S.C. DAL DESIGN S.R.L.**
Sef proiect Urbanism : **Arh. GEORGESCU DANIEL MARIAN**

Arhitectura: **ARH. MORARI ADRIANA ELENA**

Instalatii: **ING. BADESCU NICOLAE**
ING. MITRACHE GHEORGHE
ING. DIRVA TOMA

Cadastru: **S.C. TOPOELCAD S.R.L.**
ING. ILEANA ILIE

Contract nr : **128- 2017**

Data : **06.2018**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice etc.

P.U.Z.-ul, avand un caracter de dezvoltare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Planul Urbanistic Zonal se intocmeste in baza unui Certificat de Urbanism al carei proprietar este PRIMARIA BRATOVOESTI. Terenul proprietate privata a generat studiul prezentului P.U.Z..

Planul Urbanistic Zonal se intocmeste conform Certificatului de Urbanism nr.811/13.10.2017, pentru obtinerea **AVIZ P.U.Z. pe amplasamentul din comuna Bratovoesti.**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specific si reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitara, a unuia sau mai multe obiective in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

P.U.Z.-ul analizeaza posibilitatile de integrare a suprafetelor in tesutul urban/rural existent.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al comunei Bratovoesti, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Bratovoesti (2012), aprobat Consiliului Local in 2012.
- Masuratori cadastrale: Plan topo Comuna Bratovoesti si plan director al O.C.P.I. Dolj;
- Strategia de dezvoltare a Judetului Dolj;
- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local si primarul comunei Bratovoesti;

Metodologia – cadrul legal in vigoare in domeniu Urbanismului:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.” Indicativ GM – 010-2000 - aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.;
- Ghidul metodologic - Indicativ GM – 008-2000 ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 – informarea si consultarea publicului;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanis m, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- L 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile ulterioare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este situata in partea centrala a comunei Bratovoesti. Teren este proprietate privata a comunei. Conform Planului Urbanistic General al comunei BRATOVOESTI, terenul studiat se situeaza **partial in zona centrala: destinatie mixta locuinte si servicii si partial in zona cu destinatia echipare tehnico-edilitara: gospodarie de apa.**

Pe teren exista mai multe constructii: constructii ce apartin gospodariei de apa a comunei si constructii ce apartin zonei de sport: teren sport, magazie, scena. In urma studierii si verificarii amplasamentului s-a constatat ca nu sunt corelate situatia existenta in teren si situatia din Planul Urbanistic General. Astfel ca trebuie stabilite si delimitate terenurile ce apartin terenului de sport si terenul ce apartine zonei gospodariei de apa.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este amplasat in partea centrala a comunei Bratovoesti, sat Bratovoesti. Beneficiarul PRIMARIA BRATOVOESTI are in proprietate conform actelor de proprietate anexate in copie la prezenta documentatie un teren in suprafata de 11300mp din actele de proprietate si de 11497mp din masuratorile cadastrale, situat in intravilanul comunei. Terenul are o forma neregulata, cu una din laturi orientata spre De 114, o latura spre De 158 si o latura spre DN 55.

Vecinatati zona studiata prin P.U.Z. :

- **Nord** – Scoala Bratovoesti
- **Sud** – drum De 158
- **Est** – drum DN 55
- **Vest** – drum De 114

Suprafata teren studiata prin P.U.Z. = 11 497mp (S=1,1ha)

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
ZONA CENTRALA MIXTA: LOCUINTE SI SERVICII	1 500	13%
ZONA TEHNICO-EDILITARA	9 997	87%
SUPRAFATA INTRAVILAN STUDIATA	11 497	100

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul, din punct de vedere morfologic este relativ plan.

Comuna Bratovoesti este caracterizata printr-un relief de campie fara diferente mari de nivel format din lunca și terasele inferioare si medii ale Jiului acoperite de dunele de nisip solidificate, cu un sol cernoziom nisipos si un climat temperat continental.

Zona studiata se afla in teritoriul comunei Bratovoesti si se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre cu clima temperat continentală moderată.

Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate: primaverile sunt timpurii si adesea capricioase, veri uscate si lungi, toamne lungi si cu temperaturi relativ constante, ierni blande si scurte

- Temperatura medie anuala + 11° C.
- Cantitatea medie anuala de precipitatii : 520mm.
- Vanturi dominante pe directia VNV – ENE, reci iarna si calde si uscate vara.

Din punct de vedere eolian (actiunea vantului) amplasamentul studiat se gaseste in zona „B” conform STAS 10101/21-92.

Din punct de vedere climatic al actiunilor date de zapada amplasamentul se gaseste in zona „C” conform STAS 10101/21-92.

Adancimea de inghet a zonei este de 70-80cm conform STAS 6054.

Din punct de vedere al seismicitatii, conform P 100/2013, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g = 0.20g$, perioada de colt $T_c = 1.0s$ cu $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani.

Potentialul economic al comunei este determinat de situarea in teritoriu, conditiile pedo-climatice ca si de principalele activitati economice ce se desfasoara pe teritoriul administrativ al comunei. Potentialul comunei Bratovoesti este determinat si de potentialul turistic al acesteia datorita zonei de agrement «Victoria». Ca obiective turistice sunt de mentionat: Lacul Adunatii de Geormane - loc propice pentru petrecerea weekend-urilor si Padurea Bratovoesti.

2.4. Circulatia

Circulatia auto principala se desfasoara pe DN 55 – drum principal in comuna. Drumuri secundare: De 114 si De 158.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform P. U. G., terenul studiat se situeaza partial in zona centrala: destinatie mixta locuinte si servicii si partial in zona cu destinatia echipare tehnico-edilitara: gospodarie de apa.

Reglementarile existente conform P.U.G. sunt:

ZONA CENTRALA: - P.O.T. max. existent = 40%
- C.U.T. max. existent = 1,2

ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

- P.O.T. max. existent = 20%
- C.U.T. max. existent = 2,2

2.6. Echiparea edilitara

In profilul strazilor existente dar si pe terenul studiat sunt utilitatile: retea de energie electrica, alimentare cu apa.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele care se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare.

Terenul studiat nu se afla in zone ale cailor de comunicatii ce prezinta riscuri pentru zona sau in zone de patrimoniu ce necesita protectie.

Singura sursă majora de zgomot si vibratii sunt strazile existente care delimiteaza zona studiata, dar care nu sunt intens circulat.

- Calitatea aerului:

In prezent nu se afla nici o sursa poluanta de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau sa reprezinte un pericol major asupra calitatii aerului.

- Calitatea apei:

Calitatea apei freatice poate fi afectata de apele uzate menajere care se pot infiltra in panza de apa freatica. Este un sistem de canalizare comunal in curs de implementare, in prezent acesta se afla la stadiul de proiect.

- Calitatea solului:

Surse posibile si potentiale pentru infestarea solului nu exista.

Colectarea deseurilor menajere si stradale din zona se face la nivel de gospodarie individuala. Apoi gunoiul este transportat cu masinile unitatii de salubritate la deponul ecologic.

Nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale in privinta protectiei mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

In urma analizei situatiei existente, s-a constatat ca nu sunt corelate situatia existenta in teren si situatia din Planul Urbanistic General. Astfel ca trebuie stabilite si delimitate terenurile ce apartin fiecărei zone in parte: zona teren de sport si zona gospodarie de apa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii referitoare la necesitatea realizarii urmatoarelor obiective in comuna, conform P.U.G.:

- Modernizarea strazilor si intersectiilor

- Îmbunătățirea condițiilor de viață prin echiparea tehnico-edilitară a comunei prin introducerea tuturor rețelelor de utilități în toate satele componente (alimentare cu apă, canalizare, gaze)
- Crearea unor zone de agrement pentru copii și pentru vârstnici amenajate
- Îmbunătățirea și dezvoltarea gradului de dotare a comunei corespunzător.
- Reabilitarea monumentelor istorice și aducerea lor în circuitul turistic al zonei
- Reabilitarea și dezvoltarea zonei de agrement «Victoria»

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P. U. G., terenul studiat se situează parțial în zona centrală: destinație mixtă locuințe și servicii și parțial în zona cu destinația echipare tehnico-edilitară: gospodărie de apă.

Reglementările existente conform P.U.G. sunt:

C - ZONA CENTRALĂ: - P.O.T. max. existent = 40%
- C.U.T. max. existent = 1,2

TE - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:
- P.O.T. max. existent = 20%
- C.U.T. max. existent = 2,2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Situl este relativ plat și plan și nu are elemente naturale valoroase care să necesite măsuri de valorificare.

Principalul obiectiv al prezentei documentații se înscrie în obiectivul major PUG Comuna Bratovoesti, și anume de creștere a calității locuirii în comuna.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația auto principală se desfășoară pe DN 55 – drum principal în comuna. Drumuri secundare: De 114 și De 158. Se propun modernizări ale străzilor existente.

DN 55 - profil **1**

Reglementări menținute: - retrageri de 10m din ax străda

De 114 - profil **2**

Reglementări menținute: - retrageri de 9m din ax străda

De 158

Reglementări menținute: - retrageri de 4.5m din ax străda

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

Obiectivul solicitat prin tema program este aprobarea prezentului proiect pentru zona studiata cu regimul propus:

- **ZV - zona propusa : destinatia de spatii verzi, agrement, sport**

P.O.T.max propus = 15%

C.U.T.max propus = 0,15

- **TE - zona mentinuta : destinatia de echipare tehnico-edilitara**

P.O.T.max propus = 20%

C.U.T.max propus = 2,2

Suprafata teren studiata prin P.U.Z. = 11 497mp (S=1,1ha)

BILANT TERITORIAL PROPUS:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
ZONA DE SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT	10 414	90%
ZONA TEHNICO-EDILITARA	1 083	10%
SUPRAFATA INTRAVILAN STUDIATA	11 497	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In profilul strazilor existente sunt utilitatile: retea de energie electrica, alimentare cu apa.

Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face in baza unor proiecte separate ulterioare de specialitate. Proiectarea, executia si exploatarea lucrarilor se vor face in baza Normativelor si STAS-urilor in vigoare, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzator fiecarei utilitati in parte.

Avizul de principiu la faza P.U.Z. nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizație de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obține avizul definitiv cu solutia echiparilor edilitare care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului.

3.7. Protecția mediului

a). Protecția calității apelor.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul pentru zona de sport. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de alimentare cu apă a comunei. Apele uzate rezultate vor fi preluate un bazin etans vidanjabil. După realizarea rețelei de canalizare comunala – rețea aflată în stadiul de proiect- apele uzate menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare.

b). Protecția aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

c). Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

d). Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e). Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

f). Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul.

g). Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul.

h). Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate, într-un loc special amenajat aproape de zonele căilor de comunicații rutiere. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

i). Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În profilul străzilor existente sunt utilitățile: rețea de energie electrică, alimentare cu apă.

4. CONCLUZII

În baza prezentului P.U.Z. se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- eliberarea certificatelor de urbanism de către Primăria Bratovoesti pentru obiectivele din zonă
- documentații pentru obținerea autorizațiilor de construire

Panul Urbanistic Zonal a evidentiat organizarea zonala, a circulatiei, construibilitate, stabilirea unitatilor teritoriale de referinta si indicatorii privind gradul de ocupare a terenului.

Investitia propusa se incadreaza in directiile de dezvoltare ale comunei prin pastrarea specificului si prin cresterea calitatii locuirii.

Intocmit, Arh. Adriana Morari

Sef proiect, Arh. Daniel Georgescu