

S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L.
Str. Unirii, nr. 196,
M un. Craiova, jud. Dolj

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE
IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE AGROPENSIUNE
PARTER "ROATA"**

Adresa: Com. Cotofenii din Dos, T54, P865,866, Jud. Dolj

Beneficiar: **S.C. PET PRES INVEST S.R.L. Reprezentant
PETRESCU SIMONA CARMEN**

Sediul: Str. Nicu Iovipale, nr. 82, Sat Cotofenii din Dos, Com.
Cotofenii din Dos, Jud. Dolj

Proiect: nr. 12/2018

Faza: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3.	SURSE DOCUMENTARE	2
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	2
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.....	2
2.2.	POTENTIAL DE DEZVOLTARE.....	3
2.3.	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.4.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	3
2.5.	CIRCULAȚIA	3
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	3
2.7.	ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	4
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	4
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	4
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	5
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	5
3.2.	PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL	5
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	5
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	5
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	6
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	7
3.7.	PROTEȚIA MEDIULUI.....	8
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	9
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	9

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatia existenta
- 3. Reglementari urbanistice
- 4. Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE AGROPENSIUNE PARTER

- **Adresa:** Com. Cotofenii din Dos, T54, P865,866, Jud. Dolj
- **Beneficiar:** S.C. *PET PERS INVEST S.R.L. Reprezentant PETRESCU SIMONA CARMEN*
- **Sediul:** Str. Nicu Iovipale, nr. 82, Sat Cotofenii din Dos, Com. Cotofenii din Dos, Jud. Dolj
- **Proiectant:** S.C. AEDILIA PROIECT S.R.L. – Arh. Stefarta Emilian
- **Data elaborării:** Aprilie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE AGROPENSIUNE PARTER “ROATA”, constă în reglementarea terenurilor care in prezent conform registrului agricol al Primăriei Cotofenii din Dos au categoria de terenuri degradate si neproductive in extravilan. În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea in intravilan a unei suprafete de 10,893,83 m² (1,08 ha);
- construire agropensiune parter;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Ridicari topo in zona si masuratori vizate OCPI ;
- Documentatie cadastrala;

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Incadrare in teritoriu – Google Earth;
- Certificat de Urbanism nr. 4/04.01.2018
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

In zona studiata nu exista nici o constructie, terenul aflat in extravilan este neproductiv, iar prin prezenta documentatie se propune introducerea unei suprafete de 10,893.83 mp (1,08 Ha) in intravilanul Comunei Cotofenii din Dos si amplasarea unei constructii cu functiunea de agropensiune cu un regim de inaltime P.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 101,100.00 m² (10,11 ha), aceasta aflându-se in extravilan si este delimitata zonal astfel:

- la Nord – drum de exploatare, teren neproductiv si Raul Jiu ;
- la Est – drum de exploatare, dig 771, raul Jiu si groapa de cenusa;
- la Sud – teren agricol;
- la Vest – teren agricol;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată se dorește introducerea unei suprafețe de 1,08 Ha în intravilan pentru construirea unei agropensiuni cu un regim de înălțime de P.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în vecinătatea Comunei Cotofenii din Dos, în partea de Sud - Est a comunei. (la Est între Satul Potmeltu și Satul Mihaita pe albia Raului Jiu).

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Zona este situată pe albia Raului Jiu. Terenul studiat prezintă denivelări și bălți.

• Clima

Teritoriul zonei comunei se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11⁰C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 mm;
- vânturi dominante pe direcția est - vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Nu există studii.

2.5. CIRCULAȚIA

• Date generale

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Comunei Cotofenii din Dos, amplasat pe albia Raului Jiu această este traversată de un drum de exploatare pe direcția Nord – Sud-Vest.

• Căile de comunicație - situația existentă

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe un drum de exploatare.

• Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Zona greu accesibilă datorită drumurilor de exploatare;
- Datorită faptului că zona este în extravilan, lipsește echiparea tehnico-edilitară;
- accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni

Principalele funcțiuni - prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona de teren cu suprafața solicitată a fi introdusă în intravilan;
- zona de teren neproductiv;
- zona de drumuri de exploatare;
- zona de apă – balta;

Zona de teren cu suprafața solicitată a fi introdusă în intravilan, cu o suprafață totală de 1,08 Ha.
Zona de teren neproductiv în extravilan cu o suprafață de 4,00 Ha.

Zona de drumuri de exploatare in extravilan cu o suprafata de 0,03 Ha.
Zona de apa – balta in extravilan ce se intinde pe o suprafata de 5,00 Ha.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

Nu este cazul.

- **Aspecte calitative**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

Nu este cazul.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

- **CANALIZAREA**

Zona studiata nu dispunde de rețeaua de canalizare.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

In zona studiata exista retea pentru alimentarea cu energie electrica.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona nu dispune de rețele de telecomunicatii.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona nu exista alimentare cu caldura.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiata nu exista rețele de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Serviciul de salubritate exista in comuna Cotofenii din Dos.

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Terenul se afla in extravilanul Comunei Cotofenii din Dos;
- Accesibilitate redusa;
- Drumurile de exploatare existente nu sunt amenajate;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv introducerea terenului in intravilan si amplasarea unei constructii cu destinatia de agropensiune cu un regim de inaltime P.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu exista studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prevederile P.U.G. nu cuprinde reglementari pentru aceasta zona aflata in prezent in extravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In vecinatatea zonei studiate exista terenuri arabile si zone impadurite, iar in interiorul zonei studiate se urmareste punerea in valoare a apei prin amenajari speciale si valorificarea terenurilor degradate si neproductive.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației rutiere**

Circulatia in zona se face pe drumul de exploatare situat in partea de Nord si Sud-Est a zonei studiate. Acest drum de exploatare se intersecteaza cu drumul judetean Dj606A.

- **Profiluri transversale caracteristice**

In zona nu se propun reglementari de strazi/drumuri.

- **Transportul în comun**

Nu este cazul.

- **Parcaje și garaje**

In zona studiata, se propun 4 locuri de parcare in apropierea constructiei cu destinatia de agropensiune.

- **Intersecții**

Nu este cazul.

- **Semaforizări**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

In interiorul zonei studiate se amenajeaza circulatie pietonala in apropierea constructiei cu functiunea de agropensiune.

- **Sistematizare verticală**

Sistematizarea verticala se va face doar daca va fi cazul in amplasarea constructiei si a amenajarii circulatiei carosabile si pietonale din interiorul zonei studiate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel ca in zona studiata vor coexista și colabora:

- zona de servicii si turism - agropensiune;
- zona teren neproductiv;
- zona de comunicatie rutiera si amenajari aferente;

• Zona de servicii si turism- agropensiune

Zona de servicii si turism – agropensiune cu un regim de inaltime P - totalizeaza o suprafata reglementata de 1,08 Ha.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoarele caracteristici:

- **ZS: P.O.T.** maxim 30%, **C.U.T.** maxim = 0,60 si regim de inaltime maxim P+1.

• Zona teren neproductiv

Zona terenului neproductiv este reprezentat de zone de vegetatie ce urmeaza a fi amenajate corespunzator, ce totalizeaza o suprafata de 4,00 Ha.

• Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente

Zona de comunicare rutiera si amenajari aferente este reprezentată de drumul de exploatare ce este reglementat in intetiorul zonei studiate, ce cuprinde o suprafata de 0,03 Ha.

• BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
1. ZONA TEREN SOLICITAT A INTRA IN INTRAVILAN	1,08	10,68	0,00	0,00
2. ZONA SERVICII SI TURISM	0,00	0,00	1,08	10,68
3. ZONA CAI DE COMUNICATII DRUMURI DE EXPLOATARE	0,03	0,29	0,03	0,29
4. TEREN NEPRODUCTIV	4,00	39,57	4,00	39,57
5. APA STATATOARE - BALTA	5,00	49,46	5,00	49,46
TOTAL ZONA STUDIATA	10,11	100,00	10,11	100,00
TOTAL IN EXTRAVILAN	10.11	100,00	0,00	0,00
TOTAL IN INTRAVILAN	0.00	0,00	1.08	10,68

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona de servicii si turism ZS	30%	0,60

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apa se va face de la puturi forate.

- **CANALIZARE**

In zona studiata, colectarea apelor menajere si meteorice se va face in sistem propriu cu bazine vidanjabile.

Nota: Pana la realizarea retelelor de alimentare cu apa si canalizare de catre Primaria Comunei Cotofenii din Dos, provizoriu, autorizarea constructiilor din zona studiata se va face cu put forat pentru alimentarea cu apa si cu bazin vidanjabil pentru canalizarea agropensiunii.

- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua deja existenta aflata in partea de Est a zonei studiate.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- | | |
|--|-------------------------|
| - distanța față de - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

- **TELECOMUNICAȚII**

Reteaua de telecomunicații va fi racordată la cea existentă din Comuna Cotofenii din Dos.

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasică suplimentară, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

Alimentarea cu energie termică se va face prin centrala termică proprie cu combustibil solid.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face cu butelii de gaz.

- **GOSPODĂRIE COMUNALA**

După reglementarea zonei propuse, evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a comunei, se va realiza prin grija beneficiarului sau a operatorului de salubritate a Comunei Cotofenii din Dos. Deșeurile vor fi colectate în europubele și depozitate pe o platformă de gunoi special amenajată în incintă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă este una cu impact nesemnificativ pentru mediu. De asemenea, în zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În subzonele prezente în prezentul P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					

GOSPODARIRE COMUNALA					

CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a II-a si a III-a					
INFRASTRUCTURA MAJORA					

Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si situilor istorice					

Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					

Sisteme de protectie a mediului					

Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Nu exista domeniu public prezent in zona studiată care sa includa terenuri ocupate de străzi si trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

Nu exista terenuri proprietate privata a Comunei Cotofenii din Dos in zona studiata.

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI**

Nu se vor face modificari in cazul circulatiei terenurilor intre detinatori.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- elaborarea planurilor urbanistice de detaliu pentru obiective din zonă;
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Comunei Cotofenii din Dos.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Intocmit,
Arh. Stefarta Emilian