

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*
-

PUZ - Depozit regional Penny market, cabina poarta, acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatada si in parcare, totem publicitar, imprejmuire teren, bransamente la utilitati, montare post trafo si organizare de santier

- *Adresa:*
-

Oras Filiasi, jud. Dolj, tarla 20, parcela 8, numar cadastral 33451 - CF 33451; tarla 20, parcela 8, numar cadastral 33436 - CF 33435; tarla 20, parcela 4, numar cadastral 33446 - CF 33446; tarla 20, parcela 60, numar cadastral 1159 - CF 31128; tarla 20, parcela 61, numar cadastral 1158 - CF 31129; tarla 20, parcela 6, numar cadastral 33505 - CF 33505; tarla 20, parcela 60/1, numar cadastral 33457 - CF 33457; tarla 20, parcela 58, numar cadastral 33439 - CF 33439; tarla 20, parcela 5, numar cadastral 33438 - CF 33438; tarla 20, parcela 7/1, numar cadastral 33449 - CF 33449; tarla 20, parcela 8, numar cadastral 33447 - CF 33447; tarla 20, parcela 8, numar cadastral 33430 - CF 33430; tarla 20, parcela 8, numar cadastral 33429 - CF 33429; tarla 20, parcela 57, numar cadastral 33450 - CF 33450; tarla 20, parcela 59, numar cadastral 33222 - CF 33222, numar cadastral 31963 - CF 31963.

- *Beneficiar:*
-

**PFA PARASCHIV EUGEN prin TOPGES PROIECT SRL pentru
REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**

- *Proiectant general:*
-

SC OOPY ARHITECTURA SRL

PROIECT 700/2019

- *Data elaborarii:*
-

SEPTEMBRIE 2019

1.2 Obiectivul P.U.Z.

- *Solicitari ale temei-program:*

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "PUZ - Depozit regional Penny market, cabina poarta, acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatada si in parcare, totem publicitar, imprejmuire teren, bransamente la utilitati, montare post trafo si organizare de santier", in vederea reglementarii unei noi suprafete de teren, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Tema de proiectare se refera la introducerea in intravilan si reglementarea unei suprafete de teren de 129.406,00 mp, pentru organizarea unei zone de activitati productive si de servicii, precum si pentru organizarea zonei accesibilitate teren, dotari aferente si functiuni complementare.

Deasemenea se doreste ca intreaga suprafata de 129.406,00 mp sa fie introdusa in intravilanul localitatii.

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privata, persoane fizice, in suprafata totala de 129.406,00 mp.

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, aflandu-se in zona mixta preponderent agricola, partial rezidentiala conform C.U. Nr. 294/27.08.2019 eliberat de Primaria Orasului Filiasi, Judetul Dolj.

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona din teritoriul administrativ al orasului Filiasi, traseaza caile de circulatie, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotarilor si infrastructurii necesare. Scopul lucrarii este de a pune la dispozitia autoritatilor locale (a avizatorilor) o metodologie unitara si concreta, in vederea identificarii si delimitarii terenurilor destinate construirii unor obiective, precum si stabilirea conditiilor de utilizare. Este foarte importanta utilizarea rationala a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivitatii locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentatie s-au urmarit in principiu urmatoarele:

- Analiza situatiei existente si stabilirea indicilor urbanistici existenti;
- Dimensionarea amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si in conformitate cu tema de proiectare;
- Echiparea cu utilitati;

- Integrarea si armonizarea noilor constructii in mediul construit si cu cadrul natural existent;
- Asigurarea conditiilor privind protectia mediului.

Obiectivele urmarite prin proiect sunt:

- Stabilirea terenului aferent propunerilor si includerea lui in zona activitatilor productie si de servicii;
- Asigurarea celui mai economic traseu pentru deservirea parcelei;
- Asigurarea cu retele tehnico-edilitare necesare dezvoltari, prin racordare la retelele existente sau la prelungirile acestora;
- Masuri si actiuni pentru protejarea si conservarea mediului.

1.3 Surse documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:*
-

- Planul Urbanistic General al Orasului Filiasi
- Date culese pe teren;
- Date privind retelele tehnico-edilitare de la detinatorii si administratorii acestora.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Surse documentare

- *Date privind evolutia zonei:*
-

Zona studiată se găsește la limita teritoriului administrativ al Orașului Filiași, la intersecția DN 6 (E70) – DN 66 (E79).

Zona studiată, fiind înconjurată de loturi libere de construcții (arabile), cu legături ușoare cu zonele învecinate, cu posibilități de utilizare imediată, face ca terenul să fie atractiv pentru noi construcții cu funcțiunea de producție și servicii.

2.2 Incadrarea in localitate:

Prezentul proiect urbanistic zonal cuprinde analizarea zonei delimitată astfel:

- N – teren proprietate privată; teren liber de construcții.
- S – drum DN 6 (E70), drum DN 66 (E79); terenuri proprietate privată
- E – terenuri proprietate privată
- V – terenuri proprietate privată

Parcelele care au generat PUZ sunt situate partial in intravilanul Orasului Filiasi si zona studiata este situata la intersectia drumurilor DN 6 (E70) si DN 66 (E79).

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul prezinta multiple curbe de nivel, precum si o zona cu declivitate ridicata in zona de Nord-Vest a amplasamentului. In zona nu exista pericol de riscuri naturale ce pot interveni in modul de organizare urbanistica propuse.

2.4 Circulatia:

- *Zona studiata cuprinde:*
-

1. Drumul DN 6 (E70) cu un profil de 7m fara trotuare.
2. Drumul DN 66 (E79) cu un profil de 7m fara trotuare.

In zona nu exista parcaje publice amenajate.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Terenul este situat partial in intravilanul orasului Filiasi conform PUG aprobat prin HCL nr.31/2001.

In prezent, terenul aflat in studiu are o suprafata de 129.406,00 mp, si este in mare parte aflat in extravilan cu functiunea de teren arabil conform C.U. nr.294 din 27.08.2019.

2.6 Echipare edilitara:

In zona exista retele electrice de inalta 110kV si medie tensiune 20kV, iar in apropierea trupurilor de intravilan exista si retele de joasa tensiune ce alimenteaza orasul.

In zona se afla deasemenea:

- Retea de apa existenta pentru irigatii si retea magistrala de apa potabila a orasului
- In prezent in zona de amplasament a PUZ - ului exista retele de telecomunicatii.
- S-a identificat magistrala de gaz in imediata vecinatate a terenului

2.7 Probleme de mediu:

Terenul este liber de constructii si este neamenajat. Pe teren se afla in prezent elemente constructive ramase pe teren din urma demolarilor efectuate pe proprietate cu mult timp in urma (platforme betonate, ziduri de beton, fundatii). In zona adiacenta sunt in general terenuri proprietate privata destinate constructiilor de case sau arabile.

Zona are o orientare buna fata de punctele cadinale, permitand noilor functiuni respectarea normelor sanitare cu privire la insorirea minima obligatorie.

Funciunea propusa nu va afecta necesarul de spatii verzi de 20% din suprafata terenului analizat si va respecta limitele zonelor de siguranta ale DN 6 (E70) si DN 66 (E79).

Amplasamentul nu prezinta probleme de mediu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Prevederi ale PUG:

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de catre beneficiar, se trag urmatoarele concluzii: modul in care se vor amplasa constructiile in interiorul parcelei studiate, va respecta prevederile Codului Civil cu privire la servituti si prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

3.2 Valorificarea cadrului natural:

Funciunea propusa nu va afecta necesarul de spatii verzi de 20% din suprafata terenului analizat. Datorita suprafetei mari, zona prezinta un potential vegetal si peisagistic foarte ridicat.

In zona nu exista spatii verzi amenajate.

3.3 Modernizarea circulatiei:

Accesul la amplasament se face din drum DN 66 (E79). Prin prezenta documentatie se propune realizarea accesului in incinta din DN 66.

Accesul carosabil si pietonal in incinta si in parcare pentru angajati va fi controlat. Profilul propus pentru accesul in incinta va avea in total 11,00 m, compus din o banda pe sens, spatiu verde si trotuar. Circulatia interioara in complex va avea un profil de 22,20m, o banda pe sens, 0,5m acostament si spatii verzi de 2,00 respectiv 11,00 m, si trotuar pe latura locurilor de parcare de 1,20m. Deasemenea se va asigura preluarea apelor meteorice de pe strazi si trotuare, prin sistem de geigere de suprafata si canalizare ape impurificate pana la separatoarele de hidrocarburi proiectate si dimensionate la capacitate.

Prin prezentul PUZ se reglementeaza numarul de parcaje pentru autoturisme necesar dupa cum urmeaza:

- 1 loc / 300 mp pentru constructii de depozitare
- 10% pentru vizitatori.

Nr. locuri parcare masini= 160

Nr. locuri parcare pentru persoane cu handicap=9

Nr. locuri parcare TIR= 64

Nr. total parcari = 233

Este interzisa parcare a masinilor pe drumurile propuse in interiorul ansamblului.

Costul tuturor lucrarilor aferente lucrarilor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru desfasurarea circulatiei auto in conditii de siguranta, va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

3.5 Zonificare functionala - reglementari:

Zona de productie si servicii are o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Zona care a generat PUZ-ul, in suprafata de 129.406,00 mp, va fi dezmembrata in trei loturi distincte dupa cum urmeaza:

LOT 1 = 10.061 mp (teren suplimentar cu reglementari cf. PUG – nu se intervine)

ID1	
POT	= 60%
CUT	= 2
Hmax	= 20m
S.V.	= 20%
Platforme si constructii anexe	= 20%

LOT 2 = 16.345 mp (teren suplimentar cu reglementari cf. PUG – nu se intervine)

ID1	
POT	= 60%
CUT	= 2
Hmax	= 20m
S.V.	= 20%
Platforme si constructii anexe	= 20%

LOT 3 = 103.000 mp (teren pe care se propune investitia)

POT	= 60 %
-----	--------

CUT	= 2
Hmax	= 20 m
Drumuri si platforme	= 20 %
Spatii verzi amenajate	= 20 %

Zona cu functiune de industrie si depozitare are o densitate mica, predominand in proportie de 21%.

Terenul va acomoda funtiunea de activitati productive, de servicii si depozitare.

Bilant teritorial existent:

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	procent
S TOTAL TEREN	129.406mp	100,00%
LOT 1	10.061mp	7,78%
LOT 2	16.345mp	12,63%
LOT 3	103.000mp	79,59%
LOT 1 (nu se intervine)	10.061mp	100,00%
S Construita	0mp	0%
S Circulatii (carosabile si pietonale)	0mp	0%
S Parcari	0mp	0%
S Spatii verzi neamenajate (teren viran)	10.061mp	100%
LOT 2 (nu se intervine)	16.345mp	100,00%
S Construita	0mp	0%
S Circulatii (carosabile si pietonale)	0mp	0%
S Parcari	0mp	0%
S Spatii verzi neamenajate (teren viran)	16.345mp	100%
LOT 3 (propunere investitie)	103.000mp	100,00%
S Construita	0mp	0%
S Circulatii (carosabile si pietonale)	0mp	0%
S Parcari	0mp	0%
S Spatii verzi neamenajate (teren viran)	103.000mp	100%

Bilant teritorial propus LOT 3:

BILANT TERITORIAL REZULTAT IN URMA PROPUNERII		
	mp	procent
UTR ID1	103.000mp	100,00%
S Construita	61.800mp	60%
S Circulatii (carosabile+pietonale)	20.600mp	20%
S Spatii verzi	20.600mp	20%

Nr. Reg Com:

Cont: RO18 INGB 5502 9999 0072 6915 ING Bank Bucuresti.

Prezentul document este proprietatea OOPY Arhitectura. Este interzisa multiplicarea si difuzarea acestuia fara acordul conducerii organizatiei.



3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1 Alimentarea cu apa

Noua constructie va fi racordata la sistemul de alimentare cu apa al orasului, prin extinderea retelelor existente de pe amplasament.

3.6.2 Canalizarea

Pe teren se propune amenajarea unui bazin vidanjabil care sa deserveasca zona spatiilor administrative si de vestiare a imobilului.

Apele pluviale de pe platforme si circulatii vor fi directionate catre camine decantoare tip gaigar, iar de acolo, gravitational, vor fi directionate spre un separator de hidrocarburi ce se revarsa in bazinul de retentie propus pe teren. In acest bazin de retentie de se vor deversa direct si apele pluviale de pe imobil.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la reseaua publica a orasului.

3.6.4 Telecomunicatii

Amplasamentul se va racorda la reseaua de telefonie existenta.

3.6.5 Gospodarie comunala

Deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in pubele ecologice, pe categorii de deseuri, si evacuate de pe platforma special amenajata la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului, sau reciclate in centrele specializate, in functie de natura deseurilor.

3.7 Protectia mediului

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate.

Spatiile verzi vor ocupa minim **20%** din suprafata terenului.

Prin prezenta propunere, neexistand surse majore de poluare si/sau degradare a mediului, nu se prevad masuri speciale pentru protectia mediului.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare se vor realiza conform documentatiilor de specialitate si avizelor furnizorilor de utilitati din zona.

Pe amplasamentul PUZ, conform zonificarii functionale, este propusa amenajarea unei gospodarii de utilitati. Aceasta va cuprinde un post de transformare, generator electric, casa pompe, bazin pentru sprinklere, bazin pentru hidranti interiori si exteriori si un rezervor de apa pentru echipamentele de frig si zona de birouri. Intreaga zona de gospodarie de utilitati se va amplasa in zona de centru a amplasamentului. Suprafata afectata acestei zonificari functionale va fi imprejmuita si inconjurata de vegetatie.

Totodata, in partea de Nord-Vest a amplasamentului se propune realizarea unui rezervor de retentie a apei, investitie necesara datorita declivitatii terenului in aceasta zona. Rolul acestui rezervor este acela de a capta cantitatea de apa in surplus pe care nu il poate absorbi in mod natural pamantul in urma averseilor. Tot in aceasta zona va fi montat separatorul de hidrocarburi.

In amenajarea loturilor din suprafata PUZ se va respecta 20% din suprafata afectata spatiilor verzi cu gazon si arbori.

Elaborarea acestui PUZ este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de locuri de munca si activitati in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate.

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei sunt in principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivelor sunt surse mobile – autovehiculele. Acestea genereaza poluarea atmosferei cu CO-NOx, SO2 si hidrocarburi nearse CmHn. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului precum si in vecinatatea acestuia. Ordinul 462/1993, abrogat partial de HG 128/2002 si modificat de Ordinul 592/2002 si de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale

autovehiculelor rutiere (art.17), stipuleaza ca "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere in matriculate in tara".

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:

- Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006;
- Amenajarea unor zone plantate in zona gospodariei de utilitati.

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

- Surse specifice perioadei de executie;
- Deseuri depozitate necontrolat.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :
 1. Realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere;
 2. Lucrari de intretinere a solului in zonele verzi, cu plantatii de arbori.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

- Zgomotul si vibratiile:
 1. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca traficul, ca sursa de disconfort sonor, nu va afecta populatia, proiectul nefiind intr-o

zona suprapopulata, ceea ce nu incumba necesitatea unor planuri de actiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiata prin prezentul proiect;

2. Protectia se va asigura prin crearea unor zone verzi pe limita de nord si respective sud a amplasamentului.
- Radiatiile:
 1. Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Se va respecta OUG 195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

Deoarece atat lucrarile de alimentare cu apa, cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Din desfasurarea activitatii propuse nu rezulta consumuri de substante toxice si periculoase.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Legii 107/1996 (Legea apelor) cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002.

Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.

Din punct de vedere al deseurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011 privind regimul deseurilor, HG 856/2002 si in general legislatia in vigoare privind deseurile, precum si a legislatiei aplicabila deseurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra in sol substante organice poluante.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Se vor respecta servitutile si interdictiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publica, conform PUG.

Pentru avizarea, promovarea si avizarea PUZ beneficiarul si titularul lucrarii va face toate demersurile necesare, legale si va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

Pentru dezvoltarea retelelor de utilitati, beneficiarul va face toate demersurile necesare, legale si va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

Pentru dezvoltarea cailor de circulatie auto si pietonala interioara, pana in dreptul accesului, beneficiarul va face toate demersurile necesare, legale si va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE:

Prezentul PUZ si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesare de coroborat si vor fi introduse in prevederile PUG oras Filiasi odata cu refacerea acestuia.

Principalele categorii de interventie care vor sustine materializarea programului de dezvoltare vizeaza in ordine urmatoarele aspecte:

- aprobarea PUZ prin concursul Consiliului local oras Filiasi cu avizul Comisiei Tehnice de urbanism si Amenajarea Teritoriului Consiliul Judetean Dolj;
- predarea amplasamentelor rezultate in conditiile functiunilor promovate catre beneficiarii acestia constituindu-se in proprietarii de drept a acestor suprafete de teren cu toate drepturile si obligatiile legale ce le revin;
- elaborarea proiectelor de investitie pentru obiectivele de utilitate publica;
- autorizarea cladirilor si amenajarilor exterioare in zona, in conditiile prezentului regulament si a legislatiei in vigoare pentru a se demara actiunile de edificare constructiva a zonei.

Ca o consecinta directa a aspectelor prezentate anterior si coroborat cu prevederile Regulamentului Local pentru zona studiata este de subliniat faptul ca arealul analizat poate deveni in urma interventiilor rezultate conform unei gandiri de ansamblu, un model de buna urbanizare, bine venita in structura orasului.

Consideram ca prin interventiile propuse vom motiva in plus proprietarii terenurilor invecinate la o abordare matura si chibzuita a exploatarei teritoriului in conditiile in care acestia devin si administratorii locali ai diferitelor zone si subzone functionale.

Interventia propusa prin PUZ si anume aceea de extindere a intravilanului si de construire unitate de depozitare va crea premise multiple de dezvoltare la nivelul intregii comune si zone, premise de dezvoltare de plan economic si socio-profesional, la nivelul infrastructurii precum si potentarea cadrului natural.

Intocmit,

SC OOPY Arhitectura SRL

Urb. Arh. Octavia Popeea

Urb. Andrei Nicolae