

MEMORIU TEHNIC

PUZ introducere in intravilan si
reglementare teren in vederea
amenajarii unei zone de functiuni
complementare locuirii si
agrement

Adresa: Str. Principala nr. 1, sat
Blbesti, Comuna Saulesti, jud. Gorj
NC 35432

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARI: PUZ introducere in intravilan si reglementare teren in vederea amenajarii unei zone de functiuni complementare locuirii si agrement

AMPLASAMENT: Str. Principala nr. 1, sat Blbesti, Comuna Saulesti, jud. Gorj
NC 35432

BENEFICIAR: Vasiliu-Bolnavu Radu cu domiciliul in Mun. Bucuresti, Sector 1,
str. George Enescu, nr. 6, etaj parter

PROIECTANT: DOT PROJECT S.R.L. cu sediul in STR. Drumul Potcoavei nr. 32B,
Voluntari, jud. Ilfov

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

DATA:
05.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT: Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT: Urb. Alina Diaconu

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnaturi
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

- U.01 - Plan Incadrare
- U.03 – Plan situatie propusa - Reglementari urbanistice
- U.04 - Ilustrare de tema – Propunere de mobilare orientativa
- Plan topografic

PUZ introducere in intravilan si reglementare teren in vederea amenajarii unei zone de functiuni complementare locuirii si agrement

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARIИ: PUZ introducere in intravilan si reglementare teren in vederea amenajarii unei zone de functiuni complementare locuirii si agrement

AMPLASAMENT: Str. Principala nr. 1, sat Bibesti, Comuna Saulesti, jud. Gorj
NC 35432

BENEFICIAR: Vasiliu-Bolnavu Radu cu domiciliul in Mun. Bucuresti, Sector 1,
str. George Enescu, nr. 6, etaj parter

PROIECTANT GENERAL: DOT PROJECT S.R.L. cu sediul in STR. Drumul Potcoavei nr. 32B,
Voluntari, jud. Ilfov

Data: Mai 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Scopul solicitării vizează stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea introducerii în intravilan și reglementarea terenului în vederea acomodării unor funcțiuni complementare locuirii și de agrement.

Terenul are o suprafață de 30.611 mp conform măsurători, respectiv 30.726 mp conform acte și constă în lotul având NC 35432.

Terenul are o formă regulată și se află în proprietatea privată a **dlui. Vasiliu-Bolnavu Radu** conform contractului de donație autentificat prin încheierea **nr. 5100 din 15.12.2022**.

Imobilul se află în extravilanul localității Bibești, comuna Saulești, jud. Gorj și este încadrat în categoria de folosință pasune.

Documentația are ca obiective:

- definirea clară a funcționalității în raport cu tendințele și necesitățile identificate în zonă;
- o utilizare eficientă a terenului în vederea valorificării potențialului existent în zonă;
- crearea unor spații de agrement ce vor potența cadrul natural existent;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei.

1.3. Surse de documentare

- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 13 din 15.03.2023;
- Date de temă;
- Extras de carte funciara nr. 35432;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Incadrare in localitate

Zona studiata se afla in proximitatea zonei centrale a localitatii, intr-o zona rezidentiala ce beneficiaza de acces la DJ 662 prin terenul NC 35451 ce se afla tot in proprietatea beneficiarului si faciliteaza legatura cu localitatile aflate la N-S.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 314 m adancime si 100 m deschidere la str. Pricipala (DJ 662).

Vecinatati:

- **Nord** – teren necadastrat
- **Est** – proprietate privata a aceluasi beneficiar NC 35451
- **Vest** – proprietati private NC 35590, NC 37169 si teren necadastrat
- **Sud** – teren necadastrat



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.2. Analiza situatiei existente

Satul Bibesti este amplasat in comuna Saulesti, jud. Gorj si este situat in zona de sud a judetului, la o distanta de 45 km de orasul Targu Jiu, respectiv 22 km fata de orasul Targul Carbunesti.

Comuna Saulesti eeste formata din satele Saulesti, Bibesti, Ddolcesti, respective Purcaru.

Suprafata totala de studiu este de 30.611 mp si coincide cu zona reglementata avand conform extrasului de carte funciara categoria de folosinta pasune in extravilan.

Terenul beneficiaza de acces la la DJ 662 prin terenul NC 35451 ce se afla tot in proprietatea beneficiarului.

Terenul este amplasat intr-o zona preponderant residential si prezinta o tendinta de dezvoltare in sfera serviciilor precum si extinderea functiunilor rezidentiale si conexe acesteia.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, datorita legaturilor rapide catre drumurile de deservire judetean ce strabat localitatea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Amplasamentul studiat este situate intr-o zona de campie cu climat temperat continental.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Hidrografia de pe teritoriul județului Gorj are o densitate medie de 0,5km/km² și aparține, aproape în totalitate, unui singur bazin colector, Jiul, care adună apele afluenților săi de pe o suprafață de peste 4000km². Excepție fac două sectoare de vale din zona de izvoare, anume cea a Oltețului în nord-estul județului, cu o lungime de 30 km și care formează chei ce se remarcă printr-un peisaj spectaculos și Cerna, în nord-vestul județului, pe o lungime de 24 km. În drumul său median prin județul Gorj, Jiul străbate, de la nord la sud, 133 km și adună apele a numeroși afluenți: de pe dreapta, colectează apele râurilor Bratcu, Porcu, Șușița, Jaleș, Runcu, Bistrița gorjeană, Tismana, Jilțu, Motru ș.a., iar de pe stânga colectează apele râurilor Polatiștea, Sadu, Amaradia, Zlastu, Cioiana, Gilort ș.a.

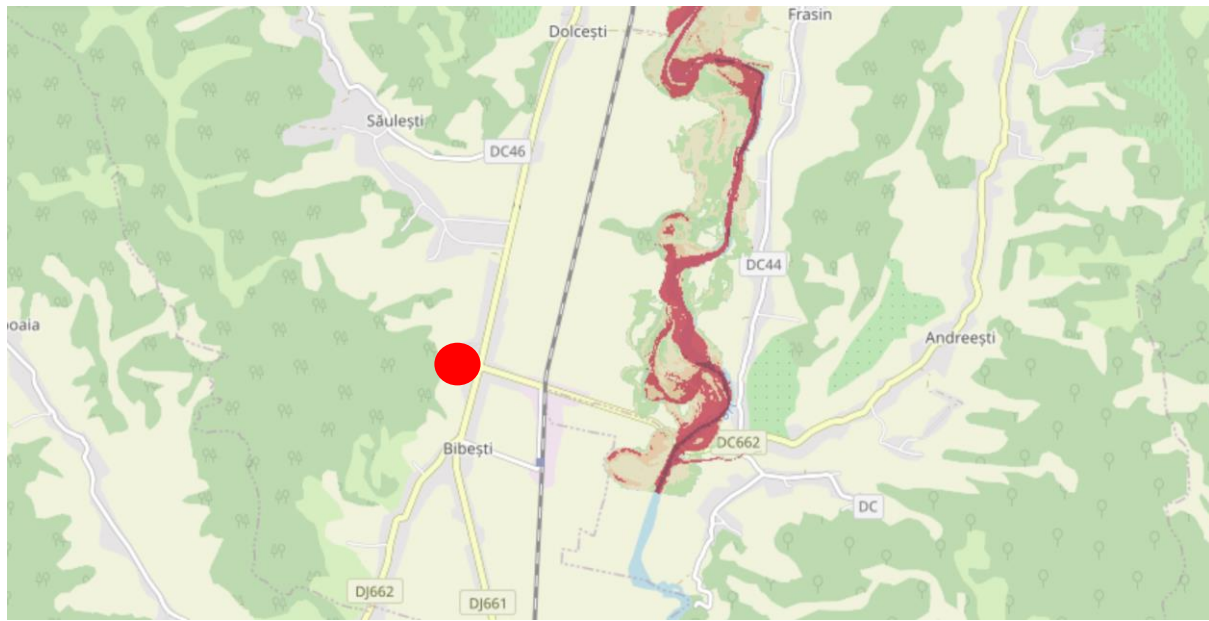
Extremitatea sud-estică a județului Gorj este drenată de un alt râu important, Amaradia, care se varsă tot în Jiu, dar pe teritoriul județului Dolj, în aval de Ișalnița.

Lacurile naturale sunt de origine glaciară și se află mai ales în Masivul Parâng. Lacurile antropice au fost construite în scop energetic (lacurile Motru, Cerna, Valea lui Ivan etc.) sau pentru atenuarea viiturilor și combaterea inundațiilor (lacul Cerna).

Localitatea nu este traversata de niciun curs de apa.

Conform hărților de hazard și risc la inundații, disponibile pe site-ul Administrației Naționale Apele Române, terenul este amplasat după cum urmează:

Terenul nu prezinta risc la inundatii.



Sursa: <https://harticiul2.inundatii.ro/map@44.7888296,23.4761771,13z>

2.3.3. Clima

Clima județului Gorj este temperat-continentală, cu slabe influențe submediteraneene și cu aspecte locale determinate de prezența munților înalți și mijlocii, a dealurilor subcarpatice și a depresiunilor. Regimul climatic se caracterizează, în general, prin veri răcoroase, cu precipitații bogate și ierni friguroase (mai ales în sectorul montan), cu frecvente viscole și strat de zăpadă stabil pe o perioadă îndelungată. În sezonul rece al anului, ținuturile deluroase sunt invadate adesea de un aer mai cald, venit dinspre Marea Mediterană, ce provoacă dezghețul și topirea stratului de zăpadă. Temperatura medie anuală variază între 10,2oC în zonele depresionare (Târgu Jiu), 6oC în regiunile deluroase, 3,4oC pe munții cu altitudini mijlocii și 0oC pe crestele munților înalți. Temperatura maximă absolută, de 40,6oC, s-a înregistrat la Târgu Jiu în 8 septembrie 1946, iar minima absolută, de -31oC, s-a înregistrat tot la Târgu Jiu, în 24 ianuarie 1942.

Conform datelor meteorologice de la stația meteo Târgu Jiu, în ultimii zece ani temperatura medie a aerului a înregistrat creșteri accentuate, de la 10,8oC în 2011, la 12,3oC în 2019, an în care s-a și înregistrat cea mai mare temperatură medie a aerului la Târgu Jiu.

2.3.4. Conditii geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiata, se incadreaza in subunitatea geografica cunoscuta sub denumirea de Unitatea piemontana. Aceasta ocupa o suprafata de cca 500 km². Gilortul delimiteaza la sud de Targu Carbunesti doua subunitati piemontale: Gruiurile Jiului si Dealurile Amaradiei (podisul Oltetului) si inscribe intre acestea un culoar cu vale larga cu o lungime de 55km si o latime ce variaza intre 1,8 km si 3,8km si terasele dezvoltate pe partea stanga. Forma bazinului piemondal al Giortului este asimetrica cu o latime maxima a versantului stang in Dealurile Amaradiei este de 6,5 km. Modelarea fluviala a fragmentat suprafata piemintala sub forma unor dealuri al caror nivel actual se afla sub suprafata piemontala initiala. Degradarea si transformarea interfluviilor in creste s-a produs foarte rapid.

Versantul drept al bazinului Gilort in sectorul piemontan este ocupat de Gruiurile Jiului;

Versantul stang al bazinului Gilortului se inscribe in cadrul Dealurilor Amaradiei, parte a Podisului Oltetului.

2.3.4.2. Structura geologica

Amplasamentul studia din zona Bibesti apartine extremitatii vestice a Depresiunii Getice in componenta careia sunt identificate depozite apartinand intervalului stratigrafic Miocen superior-Pliocen-Cuaternar.

2.3.4.3. Litologia

Litologia interceptata este alcatuita din straturi de sol vegetal, argila prafoasa tare cafenie cu oxizi de Mn, concretiuni calcaroase si argila prafoasa vartoasa cenusie cu oxizi de Fe si Mn.

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Rezultatele lucrarilor de cercetare intreprinse pana in prezent in zona comunei Saulesti, judetul Gorj, au permis evidentierea a trei acvifere differentiate pe criterii de adancime, facies si varsta dupa cum urmeaza:

- Complexul acvifer freatic
- Complexul acvifer de medii adancime
- Complexul acvifer de mare adancime

2.3.4.5. Condiții de fundare

Pentru calculul de verificare a fundatiilor se va considera o presiune conventionala de baza la adancimea de 2 m de la cota terenului natural de 180KPa (1,8 ddaN/cm²) la incarcari centrice din gruparea fundamentala.

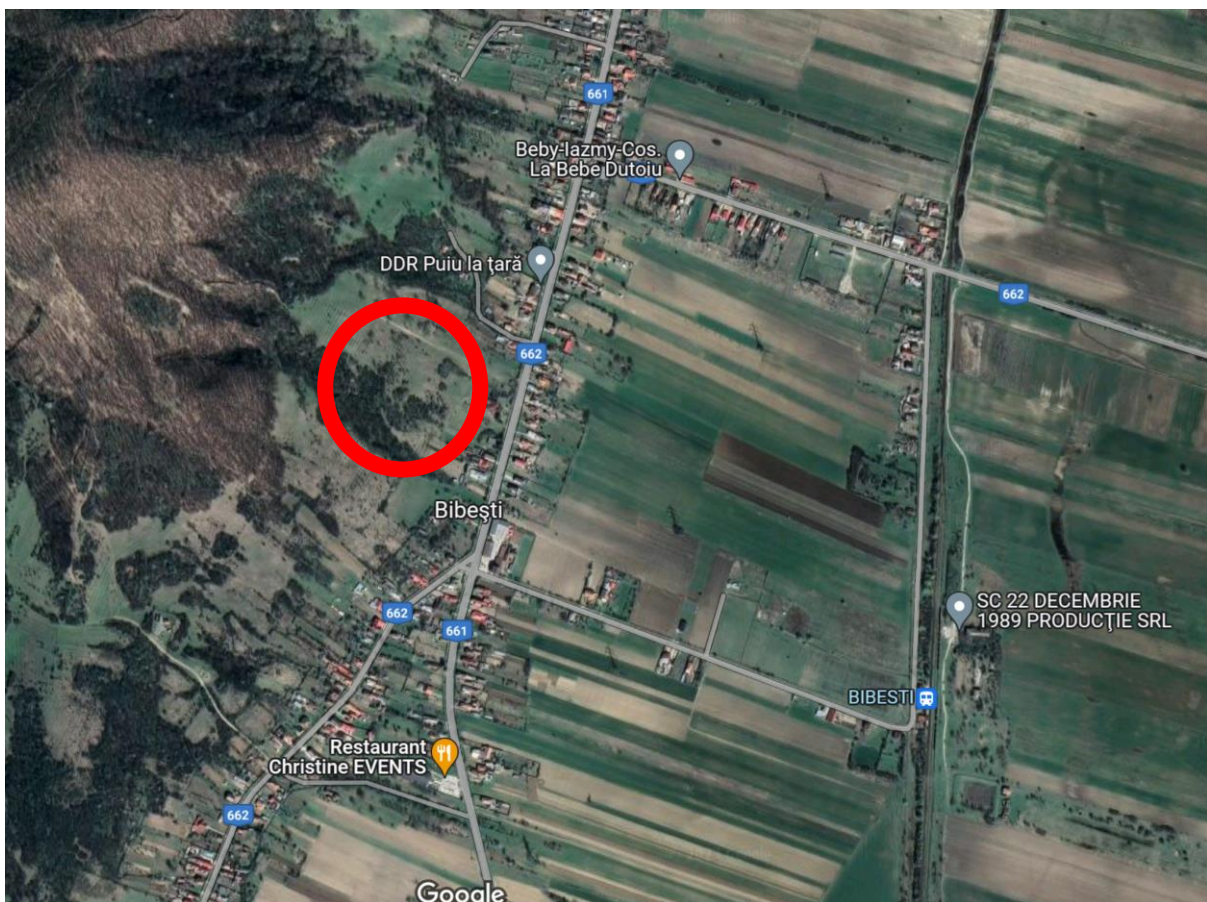
2.3.4.6. Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Cai de comunicatie – circulatii si accese

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de acces la DJ 662 prin intermediul terenului NC 35451 ce se afla tot in proprietatea beneficiarului. Ulterior aprobarii prezentei documentatii, terenurile ce se afla in pripietatea beneficiarului urmeaza a fi alipite astfel, intreg ansamblul va beneficia de acces direct la DJ 662.

De asemenea, acesta se află pe axul de legătură pe direcția nord-sud și beneficiază de acces rapid la gara localitatii.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Traficul inregistrat in medie, in acesta zona nu prezinta un flux major.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul este liber de constructii.

2.6. Echipare edilitara

In prezent terenul nu este racordat la retelele de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit: Zona reglementata prin prezenta documentație si analiza are în prezent, categoria de folosinta pasune. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Conform adresei **nr. 1260/01.03.2023** emisa de Primaria comunei Saulesti, s-a transmis faptul ca la 1 ianuarie 2007, suprafata totala de pajisti permanente la nivelul comunei a fost de 764 ha si ca la aceasta data, la nivelul comunei, exista excedent de teren ocupate cu pajisti permanente.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei se va face conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul si UAT-ul comunei Saulesti, precum si indicarea drumurilor de acces.

Suportul grafic pentru partea desinata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

3.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism in vigoare

INCADRARE CONFORM PUG Saulesti

Zona studiata este încadrata în extravilan implicit neexistând o reglementare urbanistică și un regulament local de urbanism pentru lotul studiat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor prevedea spatii verzi si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se recomanda masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Avand in vedere caracterul de agrement al solutiei propuse, documentatia are ca rol principal reglementarea aleilor pietonale ce vor deservi activitatile propuse.

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

Se propune reglementarea unitatii teritoriale de referinta avand denumirea de **LV1 – Subzona spatiilor de agrement, sport si functiuni conexe locuirii**

Se propun urmatoarele functiuni:

- Terenuri de sport
- De relaxare si agrement, cum ar fi amenajarea unei partii de ski impreuna cu instalatiile aferente
- Foisoare, spatii acoperite deschise, etc.
- Zona pentru circulatii pietonale de incinta;
- Zona spatii verzi amenajate si de protectie;

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

Bilant teritorial:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL PROPUS				
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	SUPRAFATA TEREN CONF. MASURATORI	30.611	100	30.611	100
1.1	Teren intravilan			25.407	83%
1.2	Teren extravilan	30.611	100	5.204	17%
2	Suprafata construibila (edificabil)	-	-	Max. 3.811 mp	max. 15%
3	P.O.T.	-	-	Max. 15%	
4	C.U.T.	-	-	Max. 0.18	
5	Suprafata circulatii carosabile , pietonale si platforme	-	-	Max. 9.183 mp	Max. 25%
6	Suprafata spatii verzi	30.611	100	Min. 18.366 mp	Min. 60%
7	Regim de inaltime	-	-	Max. P+1E (H max=7,00 m)	

Descrierea solutiei propuse:

Functiunile propuse:

- Locuinte individuale, locuinte semi-colective
- Case de vacanta
- Turism: hoteluri, pensiuni, spatii de cazare
- Anexe gospodaresti
- Terenuri de sport (acoperite si neacoperite);

- relaxare și agrement, cum ar fi amenajarea unei părți de ski împreună cu instalațiile aferente
- Foisoare, spații acoperite deschise, etc.
- Zona pentru circulații pietonale de incintă;
- Zona spații verzi amenajate și de protecție;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje
- amplasare echipamente de producere a energiei electrice de tipul panourilor fotovoltaice
- imprejmui

Având în vedere datele de temă expuse se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- retragerea față de aliniament – nu e cazul
- retragerea față de limitele laterale și posterioare, min. 2,00 m pentru construcții, platforme și plantații, conform codului civil.

Înălțimea maximă reglementată prin noua documentație P.U.Z. va fi de maxim 7,00 m, regim maxim de înălțime P+1E.

Din punct de vedere al circulațiilor, se prevăd circulații de incintă proiectate conform normativelor în vigoare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt:

POT maxim = 10%;

CUT maxim = 0,1;

RHmax / H max = P+1E (7,00 m)

Procent de spațiu verde = min. 60%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va face din rețeaua locală

Evacuare ape uzate menajere și pluviale – în rețeaua locală

3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se vor racorda la rețeaua locală.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrice

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.5.4. Racord telefonic

Obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Se vor realiza pe baza de centrale individuale, fie electrice fie pe gaz.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea constructiilor va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic si se vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru constructiile propuse.

Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului,

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării deseurilor implică asigurarea unor sisteme si platforme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se va recomanda plantarea vegetatie de tip medie si inalta cu rol de protectie

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali;

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă;

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal;

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată ce face obiectul prezentei documentații se află în întregime în proprietate privată

b) Circulația terenurilor

Zona studiată nu este afectată de noi circulații propuse prin documentații de urbanism superioare.

c) Consecințe economice și sociale

Implementarea proiectului va aduce contribuții către bugetul local sub formă de taxe și impozite.

3.9. Categoriile de costuri

- a) În procesul de implementare a proiectului, în limitele cadastrale aflate în proprietate privată se vor utiliza fonduri private ale investitorului
- b) În ce privește realizarea viitoarelor circulații propuse, pentru suprafețele de teren ce nu se află în proprietatea privată a beneficiarului, se vor utiliza fonduri publice

Intocmit,
Urb. Diaconu Alina

