

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr.: 1/2020

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrării: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON
(BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE), SPA
DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONAL
PARCARE AUTO SI UTILITATI "

Amplasament: Jud. Ialomita, com. Movilita, T330,
P6 si P7, NC 23635

Beneficiari: SC S.M.S. IDEAL SRL
Sup. Teren= 9.844 mp

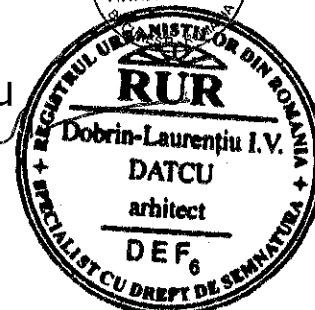

Proiectant: SC Xline Birou de Arhitectura SRL

Data: MAI 2020

COLECTIV DE ELABORARE:

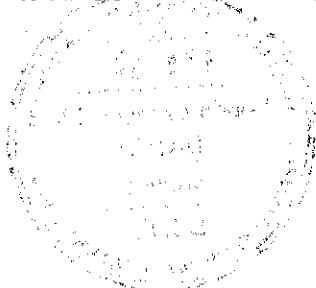
Intocmit: arh. Daniela Datcu

Verificat: arh. urb. Dobrin Datcu



BORDEROU

PIESE DESENATE	Nr. plansa
1. PL. 1- PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	U1
2. PL. 2 – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE –	U2
3 PL. 3 – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI, BILANT	U3
4. PL. 4 – REGIM JURIDIC – regim juridic al proprietarilor, obiective de interes public si restrictii tehnice	U4
5. PL. 5 – RETELE EDILITARE	U5
6.PL.6 – SCHEMA CIRCULATII RUTIERE PROPUSA	U6
7. PL.7 PLAN DE SITUATIE – ilustrare urbanistica	U7
PIESE SCRISE	pagina
1. FOAIE DE CAPAT	1
2. BORDEROU	2
3. MEMORIU	3
4. REGULAMENT DE URBANISM	22



PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Proiect nr.: 1/2020

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON
(BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI
PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "

Amplasament: Jud. Ialomita, com. Movilita, T330, P6 , 7, NC
23635

Beneficiari: SC S.M.S IDEAL. SRL
Sup. Teren= 9.844 mp

Proiectant de specialitate: SC Xline Birou de Arhitectura SRL

Data: Aprilie 2020

1.2 Obiectul lucrarii

Documentatia – PUZ (plan urbanistic zonal) stabileste regulile de ocupare a terenurilor si regulile de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 9.844 mp suprafata care a generat acest PUZ, compusa dintr-un teren situat in Jud. Ialomita, com. Movilita, T330, P6 si P7, loturile cu NC 23635 .

Pe zona care face obiectul studiului, se propune , intr-o prima etapa, realizarea unui salon de evenimente cu dotarile si amenajarile aferente acestuia, pe un teren aflat in extravilan.

Realizarea acestor obiective cu functiunea de servicii este justificata din urmatoarele motive:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona de servicii este slab reprezentata.
2. Terenul are acces dintr-un drum de exploatare proaspat asfaltat (IE 23346) , drum care face legatura cu DN 2 si cu DJ 302. De asemenea accesul pe teren se mai potae face , la Nord, si dintr-un alt drum de explotare IE 23342, nemodernizat.
3. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
4. Folosinta actuala a terenului este agricola.

1.3 Surse documentare:

- Surse de informatii utilizate, date statistice
Documentatiile cadastrale a terenurilor studiate
Datele culese de proiectant in teren.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- Surse de informatii utilizate, date statistice

Metodologia utilizata este in conformitate cu " **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal**" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Fondului Funciar (nr. 199/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea Cadastrului Imobiliar si Publicitatii Imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- H.G.R. nr 855/2001 privind modificarea H.G.R. nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;

- Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra, conform avizului Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara, Ilfov.

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

1.1. Incadrarea in teritoriu si localitate:

Comuna Movilita este situata in partea de Vest a judetului Ialomita pe Valea Moistei, legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu municipiul Urziceni, sunt asigurate prin intermediul drumului national DN2.

Centrul comunei se afla la 44.644675 - latitudine nordică și 26.492880 - longitudine estică. În componența comunei se află următoarele sate: Movilita - reședința comunei, Bitina-Pamanteni, Bitina- Ungureni.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Terenul studiat se afla in apropierea intravilanului satului Movilita in zona de Nord-Est a acestuia. Terenul este accesibil prin intermediul a doua drumuri de exploatare aflate la nord si la sud de teren. Accesul pietonal si auto principal se vaface din IE 23346, drum de exploatare asfaltat, aflat in partea de sud a terenului. Acest drum face legatura cu intravilanul satului Movilita, respectiv cu principala cale de circulatie DN 2.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Comuna Movilita, T330, P 6 si 7, NC 23635, accesul facandu-se din DN 2 sau DJ 302 prin intermediul drumului de exploatare IE 23346. Potrivit reglementarilor Planului Urbanistic General al comunei Movilita, terenul se afla in extravilanul localitatii.

Vecinatati: Suprafata cuprinsa in PUZ are urmatoarele vecinatati:

- -la Nord: nr cad. 23348, pe o latura de 402.572ml.
 - -la Sud: nr cad. 23351, pe o latura de 402.403ml.
 - -la Est: drumul de exploatare, identificat IE 23342, pe o latura 12.384+12.386ml.
 - -la Vest: drumul de exploatare, identificat IE 23346, pe o latura de 12.397+12.4ml.
- **Perioada de executie: 2 ani**
- **Suprafata de teren studiat si reglementat : 9.844 mp**

1.2. Elemente ale cadrului natural:

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al comunei Movilita facand parte din intinsa Campie a Baraganului, diviziune estica a Campiei Romane cu urmatoarele caracteristici:

- altitudinea campiei este cuprinsa intre 80 si 70 m;
- padurile ocupa suprafete relativ importante.
- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-6 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare;

Raul principal in zona, Raul Colgeag, afluent al Mostistei, este un rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia sud-vest- nord-est.

- Conditii climatice

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite (padurile situate in partea nord si vest a teritoriului) si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm;
- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

Regimul vanturilor, pe teritoriul comunei Movilita, mentioneaza ca dominante sunt vanturile din directiile nord-est (21,9%), urmate de vanturi din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,38,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna

- Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata). Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m.

- Consideratii asupra amplasamentului

Terenul studiat, obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 9844mp, este proprietate privata si apartine S.M.S. IDEAL SRL, conform ACT DE ALIPIRE din 437/05.03.2020.

Terenul este liber, avand categoria de folosinta de arabil, aflat in extravilan.

Terenul studiat, situat in extravilanul comunei Movilita, are adresa T 330/5, parcelele 6 si 7, cu NC 23635 , comuna Movilita, judetul Ialomita.

In lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2.828/2015,, publicat în Monitorul Oficial al României, Nr. 113 bis, 15.02.2016, si având un caracter oficial și legal, pe teritoriul administrativ al comunei Movilita nu exista nici –un sit arheologic cu caracter de monument istoric.

IN CONDITIILE IN CARE SE DESCOPERA INDICII CARE AU LEGATURA CU SITURILE ARHEOLOGICE, INDICII SEMNALATE DE CATRE CONSTRUCTORII IN URMA LUCRARILOR DE AMENAJARE SI CONSTRUIRE, AUTORITATILE LOCALE AU DATORIA SA ANUNTE AUTORITATEA COMPETENTA IN DOMENIU SI SA URMEZE PROCEDURA LEGALA SPECIFICA.

1.3. Circulatia:

Teritoriul administrativ al comunei Movilita este strabatut de drumul national DN 2 – principala cale de circulatie, DJ 302 si de mai multe drumuri comunale si satesti.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este deservit de urmatoarele drumuri de exploatare: IE 23346 si IE 23342. Accesul pietonal si auto principal se vaface din IE 23346, drum de exploatare asfaltat, aflat in partea de sud a terenului. Acest drum face legatura cu intravilanul satului Movilita, respectiv cu principala cale de circulatie DN 2. Profilele transversale ale acestor drumuri sunt reduse si lipsite de trotuare/ zone de protectie a drumurilor.

1.4. Intravilan existent. Bilant teritorial existent:

Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Movilita aprobat de catre Consiliul Local Movilita prin hotararea nr. 66/12.09.2002 terenul se afla in extravilanul comunei Movilita. Categoria actuala de folosinta a terenului este agricola conform regulamentului aprobat. Avand in vedere apropierea de DN2, relatia directa cu mun. Urziceni si relativa apropiere de Bucuresti consideram oportuna dezvoltarea unei zone de servicii cu un caracter privilegiat.

Potentialul terenului nu este inca exploatat, zona studiata neavand imobile in imediata vecinatate.

Tipul de servicii propus pe acest teren se adreseaza locuitorilor comunei MOVILITA SI A comunelor invecinate, inclusiv locuitorilor municipiului Urziceni.

1.5. Zone expuse la riscuri naturale:

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica 8₁ (MKS) sau zona "C" conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_e = 1,6$ sec.
- Amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.6. Echipearea edilitara

- Canalizarea apelor uzate menajere

Un mare numar de locuinte existente nu dispun de retele interioare, utilizand inca closete uscate. Celelalte gospodarii, care dispun de un sistem local de canalizare utilizeaza pentru colectarea apelor uzate fose septice vidanjabile sau fose absorbante, care inasa pun in pericol panza freatica. Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- Telecomunicati

Reteaua de telecomunicatii a comunei Movilita, se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale;

Amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte si comert nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

- Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura a imobilelor din comuna Movilita este realizata in general in sistem local. In zona nu exista retea de gaze naturale. Incalzirea se realizeaza in sistem traditional, sobe cu lemne. In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- Alimentare cu gaze naturale

In prezent nu exista in zona retea de alimentare cu gaze naturale.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- Alimentarea cu apa potabila

Localitatile com. Movilita nu dispun inca in zona de intravilan de retea de alimentare cu apa. Aceasta urmand sa se realizeze in viitorul apropiat. In zona studiata – extravilan, nu exista retea de alimentare cu apa.

Majoritatea gospodariilor din zona se alimenteaza cu apa potabila din puturi individuale de tip rural, care exploateaza panza freatica aflata la 8-15 m adancime.

- Alimentarea cu energie electrica .

Localitatea este alimentata din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National. Linile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de beton destinati retele de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este in apropiere de reseaua locala de distributie de joasa tensiune.

2.7 Probleme de mediu

Calitatea mediului inconjurator din teritoriul administrativ al comunei Movilita este apreciata ca fiind buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor lor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, ca, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa .

- Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (4-8 m)
- - unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii agricole, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin folosirea excesiva a ingrasamintelor, a pesticidelor, etc.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de ansamblu de locuinte si dotari aferente acestuia, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si. uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile",

- Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

2.8 Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul de redus
- depozitarea deșeurilor in mod necorespunzator (de-a lungul drumurilor, langa ape, in apropierea locuintelor, pe camp);
- absenta rețelei de alimentare cu apa;
- absenta rețelei de canalizare
- absenta rețelei de alimentare cu gaze naturale
- existenta unor puncte periculoase pentru circulatia rutiera (accese auto riverani In drumurile publice);
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare
- iluminatul public nu respecta nivelurile normate;
- insuficienta spatiilor plantate;
- gradul de incarcare foarte mare al rețelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea rețelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea)
- grad de telefonizare scazut;
- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local

• In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt:

- dotari edilitare inexistente
- starea drumurilor care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor, in special drumurile locale.

2.9 Necesitati si optiuni

Diminuarea sau eliminarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ialomita.

Se propune prin actuala documentatie rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei: prin modernizarea si amenajarea drumurilor existente precum si crearea unei infrastructurii edilitare locale la nivelul standardelor internationale.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Lucrarea este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare. Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- Alegerea amplasamentului

Zona studiata se afla in extravilanul localitatii Movilita.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu de servicii au fost:

- amplasamentul este situat in extravilan, aflandu-se in imediata apropiere a limitei cu intravilanul satului Movilita- zona de Nord Est, la cca 400 m de DN2.

- sunt premise ca in viitorul apropiat sa se realizeze retelele de alimentare cu apa si canalizare.

- drumul de exploatare IE 23346 este deja asfaltat si deoarece terenul este amplasat in vecinatatea drumului national DN2 este usor accesibil prin intermediul acestuia.

- Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al comunei Movilita aprobat de Consiliul Local Movilita prin hotararea nr. 66/12.09.2002 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca teren extravilan , agricol.

Realizarea ansamblului de servicii- salonde evenimente si functiuni anexe ale acestuia (bucatarie, terasa, spatii depozitare, parcare, utilitati, etc) va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, propunand moficarea functiunii aprobate prin planul urbanistic general al localitatii in zona de servicii in suprafata de 9.844 mp.

3.3.Valorificarea cadrului natural

In zona studiata precum si in imediata ei apropiere nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

In cadrul terenului studiat nu exista o diferenta de nivel, astfel incat nu vor fi necesare lucrari de sistematizare verticala decat pentru preluarea si dirijarea apelor meteorice de pe platforme catre separatorul de hidrocarburi , lucrari ce vor face obiectul unui proiect de specialitate la faza de autorizare a lucrarilor de constructii.

Nivelul apei freatică fiind scazut nu implica precautii deosebite de fundare. Conditii de clima (temperat-continentală cu influente submediteraneene nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

3.4.Organizarea circulatiei

Terenul studiat prin prezentul PUZ este deservit de urmatoarele drumuri de exploatare: IE 23346 si IE 23342. Mai precis accesul din satul Movilita se face din DN 2 prin intermediul drumurilor de exploatare IE 23346 (asfaltat) si IE 23342 . Profilul transversal al IE 23346 este de drum de exploatare partial modernizat, dar nu are santuri sistematizate si trotuare, IE 23342 este un drum de pamant cu profil de 4.00 m nemodernizat.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
 "CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
 SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
 COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Prin construirea ansamblului de servicii- salon evenimente si adotarilor aferente, se vor realiza o cale de circulatie interioara care va deservi parcarile si accesele la constructiile din incinta.

Pornind de la cerinta Ordinului nr. 43/1995 (cu modificarile ulterioare) si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele, profilul pentru IE 23346 se propune a fi modernizat si va avea o latime totala de 9.00 m- respectiv un carosabil de 5.00 m, acostament 2 x 0.25 m, santuri pentru preluarea apelor pluviale 2 x 0.75 m si 2 trotuare de 1.0 m latime. Pentru IE 23342 se propune doar pietruirea fara a se considera necesar supralargirea acestuia, se mentine actuala latime de 4.00 m.

In incinta se vor prevedea un numar de maxim 65 locuri de parcare.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata de 9.844 mp, cu scopul modificarii functiunii aprobate prin planul urbanistic general a localitatii cu functiunea de servicii.

Suprafata zonei studiate in acest PUZ este de 22.210 mp.

Suprafata terenului care a generat PUZ este de 9.844 mp. Functiunea propusa pentru terenul propus a fi introdus in intravilan (respectiv NC 23635 – S = 9.844 mp) este cea de servicii si functiuni conexe.

Bilanul teritorial existent si propus pentru terenul studiat este este:

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona servicii- POT max=60% CUT max= 1.5							9791.25	99.46%
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor, modernizate existente si noi	52.75	0.54%					52.75	0.54%
Teren studiat- arabil	9791.25	99.46%	-	-	-	-	-	-
Total	9.844	100	-	-	-	-	9.844	100%

Conform "PUZ – CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE), SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI", datorita dimensiunii terenului si a unitatii functionale propuse nu este necesara impartirea in mai multe UTR-uri. In concluzie a rezultat 1 singur UTR.

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

La comanda beneficiarului, se doreste CONSTRUIREA unor SPATII PENTRU SERVICII, mai precis servicii de tin de alimentatie publica si activitati conexe acestora- salon evenimente, anexe – bucatarie, grupuri sanitare, spatii depozitare, asigurarea utilitatilor. Spatiile construite vor fi formate din mai multe corpuri de cladire, se vor organiza in interiorul terenului circulatii auto si pietonale, parcaje, spatii verzi, etc.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

In consecinta functiunea principala propusa a se realiza pe terenul studiat este SERVICII, iar terenul studiat se propune a se introduce in intravilan.

Datorita dimensiunilor terenului, se doreste construirea etapizata a obiectivelor propuse. Astfel a rezultat o alocare a terenului aferenta a 2 etape de dezvoltare propuse:

S TEREN AFERENT ETAPA 1 = 3879.60 MP- construire obiective descrise mai sus – salon de evenimente + anexe (bucatarie, vestiare, grupuri sanitare, terasa), depozitari, utilitati in sistem local, accese auto si pietonale, parcare, imprejmuire gard.

S TEREN AFERENT ETAPA 2 = 5967.40 MP- teren ce se introduce in intravilan, cu functiunea propusa de servicii. dar care pastreaza categoria de folosinta de teren agricol pana la demararea unor investitii viitoare de tipul unor activitati complementare serviciilor propuse a se realiza in etapa 1.

Regimul de inaltime propus este de

- constructii P+2E, cu inaltime maxima la cornisa = 10,00 m;

Imprejmuirea terenului este propusa a se realiza cu plasa din sarma (panouri metalice) pe stalpi metalici. Terenul care va fi imprejmuit este cel alocat pentru etapa 1 . Beneficiarul doreste ca in zona accesului pe teren (Sud – IE 23346) imprejmuirea sa fie pozitionata la cca 12 m din axul drumului .Conform reglementarilor propuse imprejmuirea terenului este posibil sa se faca la limita trotuarului respective la 4.50 m din axul drumului.

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta: **UTR 1 :**

Suprafata totala 9.844 mp

In cadrul UTR1 se disting urmatoarele zone:

- o **Zona servicii**
- o **Circulatii** - strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) - existente si modernizate si nou propuse

- Categorii de interventii urbanistice:

- Structurarea teritoriului in zona functionala de servicii- specifice tipului de investii pe care si le doreste beneficiarul .

- Amenajarea cailor rutiere – a acceselor auto si pietonale pentru circulatia rutiera in cadrul incintei, parcaje autoturisme .

- Pentru zona de servicii se recomanda:

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform codului civil, pe o latara la cca 60 cm (nu vor fi prevazute ferestre- doar goluri tehnologice ce vor respecta servitutea de privire) , iar pe cealalta limita laterala la cca 3.50 m, permitand astfel accesul masinilor de interventie pompieri, salvare. Pe latara apropiat

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minimum 3.50 m;

- cladirile de servicii vor fi amplasate retras fata de aliniament la o distanta de minimum 7,50 m de limita de proprietate dinspre drumurile de acces cu profil de 9,00 m, respectiv 12.00 m din axul drumurilor.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;

- se recomanda realizarea parcajelor sa se faca din dale de beton inierbate;

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona servicii – P+2E (H max =10 m la cornisa)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.5

Se recomanda sa se asigure un minim de 20 % spatii verzi.

3.7 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura:

- alimentarea cu apa potabila a cladirilor – bucatarie, grupuri sanitare;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul strazilor.

Capacitatea estimata a salonului de evenimente este de cca 200 persoane. Necesarul de apa calculat este pentru cca 500 de persoane, astfel incat sa fie acoperitor pentru o eventuala extindere a activitatii.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va realiza centralizat din subteran (sursa proprie) prin executia unui foraj de medie adancime, H = 50.00 m amplasat pe locul special lasat pentru Gospodaria de apa, conform planului de situatie si planului de retele. Apa prelevata din acesta urmand a fi utilizata in scop menajer. Apa de baut pentru evenimente va fi asigurata de organizatori: Apa imbuteliata plata sau minerala, dupa preferinte.

Distributia catre consumatori se va face prin intermediul unui hidrofor cu un volum de cca 300 l si un rezervor tampon cu o capacitate de 50 mc (4.00 m x 4.20 m x 3.00 m – inaltime).

Aceasta solutie va functiona pana in momentul in care se va realiza si extinde reseaua de apa a comunei si in aceasta zona.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber spre suprafetele betonate, de aici vor fi dirijate impreuna cu apele preluate de pe suprafetele aferente circulatiilor din incinta prin rigole spre un separator de hidrocarburi. Aceste ape vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil etans amplasate in zona de acces in incinta conform planului de situatie atasat. suprafata terenului prin rigole.

- Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Movilita.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la retea existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care retea existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si in continuare in sistem L.E.S. pana la zona destinata constructiilor.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram:

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- daca va fi necesar un post de transformare, acesta va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat conform proiectului de specialitate
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. precizarilor chestionarului energetic

- Iluminatul public

Va fi asigurata corespunzator iluminarea incintei cu corpuri de iluminat eficiente din punct de vedere energetic- de tip „LED”.

- Telecomunicatii

Reteaua locala de internet – cablu se poate extinde spre acesasta zona nou propusa a fi introdu-sa in intravilan. Exista, de asemenea , si solutii puse la dispozitie de retelele de telefonie mobila. Beneficiarul poate opta pentru oricare dintre solutiile tehnice amintite.

- Alimentare cu energie termica

Datorita faptului ca in zona nu exista, in prezent, retea de alimentare cu gaze naturale solutiile de incalzire propuse sunt: centrale termice proprii cu combustibil solid, cu combustibil gazos din rezervor Butan gaz sau centrale electrice. Pentru producerea apei calde se recomanda montarea de panouri solare cuplate la un boiler de acumulare, by-passat cu centrala termica.

Se recomanda ca imobilele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii. Se obtine astfel confort si siguranta in exploatare, reducerea la minim a numarului de puncte de foc, si implicit a pericolului de incendiu si accidente. De asemenea se poate prepara si apa calda de consum menajer.

Centralele termice vor fi alimentate cu combustibil solid si vor fi echipate cu cazane cu randament peste 90 % si arzatoare cu functionare automata, cu grad redus de poluare.

Sistemele moderne asigura prepararea apei calde de consum menajer prin intermediul unor sisteme rapide si in cantitatile strict necesare. Reducerea temporara a incalzirii este preluata de inertia cladirii, nefiind necesar un spor de capacitate termica instalata .

- Canalizarea apelor uzate

Capacitatea estimata a salonului de evenimente este de cca 200 persoane. Necesarul de apa calculat este pentru cca 500 de persoane, astfel incat sa fie acoperitor pentru o eventuala extindere a activitatii.

Pentru evacuarea apelor uzate se propune realizarea unui bazin betonat etans cu $V= 50$ mc.

Breviar de calcul;

- Constructii pentru evenimente cu o capacitate de maxima de 500 locuri. (7 luni* 4 saptamani/luna - 2 saptamani post Sf. Maria => max. 13000 clienti/an)
- norma de consum+ 50 l/prs => necesar apa /an= 650 mc

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- timp de lucru 26 saptamani=> 52 zile/an => 12,5 mc/zi

Necesarul de apa

Q max/zi = 15,60	0,811 mii mc/an
Qmed/zi = 12,50	0,650 mii mc/an
Qmin/zi = 10,00	0,520 mii mc/an

Cerinta de apa

Qmax/zi = 17,50	0,910 mii mc/an
Qmed/zi = 14,00	0,728 mii mc/an
Qmin/zi = 11,20	0,582 mii mc/an

Restitutia apelor uzate

(apa care ajunge in retea de canalizare=12,5 mc*0,8=10 mc/zi)

Q _{uz} max/zi = 12,50	0,650 mii mc/an
Q _{uz} med/zi = 10,00	0,520 mii mc/an
Q _{uz} min/zi = 8,00	0,416 mii mc/an

Evacuarea apelor uzate se va realiza centralizat prin intermediul unei statii de epurare, cu un debit zilnic epurat de 10 mc/zi.

Din statia de epurare apele vor fi evacuate intr-un bazin de retentie cu V = 50 mc (4.2 x 4.0 x 3.0 inaltime) Din bazinul de retentie apele uzate epurate vor fi utilizate pentru refacerea rezervei de incendiu si vidanjate pe baza de contract cu o firma abilitata.

Statia de epurare si bazinul de retentie vor fi amplasate in zona special prevazuta pentru aceasta. Se va executa o retea locala de canalizare ce va prelua apele uzate provenite de la imobile, numai dupa elaborarea unui proiect de specialitate.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre viitoarea retea de canalizare din zona.

Solutia de canalizare se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de Protectie a Mediului.

3.8 Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestora.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf,zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora la nivelul incintei sunt:

- muzica- in timpul gazduirii evenimentelor ;
- transportul rutier - prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc (nivel redus).

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatic.

- Poluarea aerului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi furingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a ansamblului de locuinte

Efectul produs de autovehiculele ce asigura transportul persoanelor care vin la evenimentele programate de obicei in week-end si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus .

- Poluarea solului

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

Faza de exploatare a imobilelor – salon evenimente

- **poluarea cu apa:** ape uzate menajere - pentru evitarea deversarii acestora direct in sol, sunt prevazute retele locale de canalizare ;
- **acumulari de zapada:** configuratia terenului unde vor fi amplasate constructiile nu poate la acumulari de zapada;
- **poluarea chimica:** nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactiva:** nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica:** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare) .

- Deseurile

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente salonului de evenimente

Infrastructura legata de aceasta investitie nu va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze va rezulta , totusi, o cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

etc.), din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatii, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta:

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;

- deseuri solide - rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Movilita.

Faza de exploatare a cladirilor – salon evenimente

In timpul exploatarii acestui imobil si a dotarilor sale aferente, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de asigurarea serviciilor – prepararea mancarii, etc .

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Movilita , in baza unui contract de prestari servicii.

- Afectarea biodiversitatii

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente salonului de evenimente.

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a imobilelor propuse asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a salonului de evenimente

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul salonului de evenimente concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene .

- Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- Zone de risc natural- alunecari de teren si inundatii

Conform datelor oferite de studiul geotehnic teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren:

- terenurile sunt stabile (relieful de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 6 m)
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;
- terenurile nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.

- Arii protejate

In zona afectata de amplasarea imobilelor cu functiunea de servicii nu se gasesc arii naturale protejate.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde doua tipuri de plantatii:

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- realizarea parcarilor din dale de beton inierbate

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Pentru zona propusa a trece in intravilan, in suprafata de 9.844 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (terenul care a generat PUZ-ul)
- teren aflat in proprietate privata si propus sa treaca in domeniul public al comunei (suprafata destinata modernizarii drumurilor existente).

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul –salon evenimente - nu se inscrie in propunerile PUG - comuna Movilita, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de extindere a zonelor de servicii cu grad ridicat de urbanitate.

Realizarea constructiilor de servicii – salon evenimente si a dotarilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii. In acest proiect au fost exemplificate doua etape.

Documentatia a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului) :

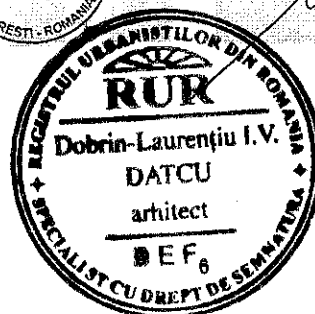
- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblu de locuinte, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

VERIFICAT

arh. Daniela Datcu

urb. D. Datcu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 9.844 mp.

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE), SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI de pe teritoriul comunei Movilita din judetul Ialomita.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere „ Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism”.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Codul Civil ;
- legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea.nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea G.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr: 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/4996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- Legea nr. 7/1996 privind cadasteul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (republicata) ;
- H.G.R. nr. 119/2014 - Norme speciale privind protectia sanitara;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM - 010-2000 privind Ghidul - metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ.
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 36/1996 (anexe) ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor J Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al comunei Movilita aprobat de catre Consiliul Local Movilita prin hotararea nr.66/2002.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile din cadrul Regulamentului local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (**UTR**), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta de servicii, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avize lor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in extravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere:

- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT - ul si CUT- ul, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota ~ 0,00 fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin plansa 3 : REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI, BILANT

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizei, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inregistrat in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I.Ilfov).

In lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2.828/2015,, publicat în Monitorul Oficial al României, Nr. 113 bis, 15.02.2016, si având un caracter oficial și legal, pe teritoriul administrative al comunei
Movila cu Castelul este un sit arheologic cu urmele de monument istoric.

IN CONDITIILE IN CARE SE DESCOPERA INDICII CARE AU LEGATURA CU SITURILE ARHEOLOGICE, INDICII SEMNALATE DE CATRE CONSTRUCTORII IN URMA LUCRARILOR DE AMENAJARE SI CONSTRUIRE, AUTORITATILE LOCALE AU DATORIA SA ANUNTE AUTORITATEA COMPETENTA IN DOMENIU SI SA URMEZE PROCEDURA LEGALA SPECIFICA.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - RG.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de Urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare - **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar. regim de inaltime. echipare tehnice- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

- Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandari lor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

- Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 R.G.U. Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 - R.G.U. si Codului Civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H / 2$),dar nu mai putin de 3,00 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 si Anexa nr. 4 - RG.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 - RG.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele propuse de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - RG.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - RG.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel. conform art. 29 - RG.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze,titei,retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului,acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Regimul de inaltime admis

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 - RG.U.

Cladirile de svicii propuse au:

- un regim de inaltime de P+2E, dar nu mai mult de 10,00 m la cornisa

- Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje,ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. Reglementari privind parcajele, spatiile verzi si imprejmuirile

- Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se permite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132/1993 (si proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

Parcajele aferente se vor asigura in vecinatatea cladirilor destinate serviciilor (pentru personal si beneficiarii serviciilor),vezi planșa nr. 3 REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI, BILANT .

- Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe minim 20% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - din R.G.U.

CAPITOLUL 3 - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism .

- Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica 1 unitate teritoriala de referinta:

UTR 1 - Zona Servicii –salon evenimente si anexe aferente

- **Circulatii** - strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) - existente si modernizate si nou propuse.

3.1 Utilizare functionala

Is- servicii si dotari aferente

• Utilizari admise:

- spatii desfasurare evenimente private- salon evenimente
- spatii alimentatie publica – tip restaurant
- spatii de cazare tip pensiune
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale.
- parcaje supraterane si subterane
- locuri de joaca pentru copii
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-oancare si de asigurari, posta si telecomunicatii
- filiale banci, sedii firme
- sali de expozitii, biblioteca
- ateliere de pictura, sculptura, sali de licitatie opere de arta, scoli de arta plastica, scoala de arhitectura, birouri si cabinete
- mici activitati manufacturiere;
- sali de masaj, fitness , sali de forta, infrumusetare, cabinete cosmetice, fizioterapie
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- constructii necesare pentru realizarea echiparii edilitare
- locuinte de serviciu
- Utilizari admise cu conditionari:
 - spalatorii si curatorii ecologice;
 - mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate
 - spatii de depozitare ca anexe aflate in stricta legatura cu activitatea principala
- Utilizari interzise
 - activitati productive poluante;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie, cresterea animalelor in zona;
 - spatii de depozitare mai mari de 500 mp;
 - spalatorii chimice industriale;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

-Caracteristici ale parcelelor

- Terenul ramane unitar din punct de vedere cadastral. S-au evidentiat 2 etape de constructie si anume:

S TEREN AFERENT ETAPA 1 = 3879.60 MP

S TEREN AFERENT ETAPA 2 = 5967.40 MP

- Aliniament

- la drumurile de exploatare ce se vor reglementa se va respecta profilul de 9.00 m, respectiv 4.00 m. Aliniamentul este considerat ca fiind la limita dintre drum si parcela , acolo unde se poate amplasa gardul. Pozitionarea constructiilor (retragerea minima obligatorie) se va face la cca 12.00 m fata de axele celor doua drumuri de exploatare din care se poate face accesul pe teren.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu 0.60 m fata de o latura si cu 3.50 m fata de cealalta. Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servitutea de privire, de lumina , de picatura, etc.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.50 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective/aleii carosabile:

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

Retragerea fata de aliniament este de minim 7.50 m fata de De - IE 23346 – drum cu profil propus de 9.00 m si de minim 10.0 m fata de De – IE 23342 – drum cu profil nemodernizat de 4.00 m.

- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului aferente lucrarilor de terasament si a constructiilor aferente echiparii edilitare (posturi de transformare, bazine vidanjabile, separator de hidrocarburi, camine de bransament, etc) .

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcele va fie egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Daca nici una din cladiri nu are ferestre cu vedere una spre cealalta distanta se poate reduce pana la 3,00 m .

- Circulatii si accese

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

Terenul studiat prin prezentul PUZ este deservit de urmatoarele drumuri de exploatare:
DE – IE 23346- acces principal si DE – IE 23342 – acces secundar ocazional.

Pentru – De – IE 23346 – profil propus – 9.00 m, pentru De – IE 23342 – profil propus 4.00 m. In interiorul incintei organizarea circulatiei asigura alei carosabile si platforme de intoarcere, parcari, accese- solutie prezentata in planșa **U7 Plan de situatie- Ilustrare Urbanistica**.

Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

- Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- **P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 10,00 m.**

- Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garaje/or si anexelor.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

- Conditii de echipare edilitara

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura prin realizarea unei gospodarii de apa cu foraj de adancime, hidrofor si rezervor ingropat tampon si creerea unei retele locale de distributie pana la extinderea si racordarea la reseaua de distributie a localitatii.

- evacuarea apelor uzate se va realiza centralizat prin intermediul unei statii de epurare.

Din statia de epurare apele vor fi evacuate intr-un bazin de retentie. Din bazinul de retentie apele uzate epurate vor fi utilizate pentru refacerea rezervei de incendiu si vidanjate pe baza de contract cu o firma abilitata.

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber spre suprafetele betonate, de aici vor fi dirijate impreuna cu apele preluate de pe suprafetele aferente circulatiilor din incinta prin rigole spre un separator de hidrocarburi. Aceste ape vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil etans amplasate in zona de acces in incinta conform planului de situatie atasat. suprafata terenului prin rigole.

- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza comuna Movilita.

- Spatii libere si spatii plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

- Imprejmuiiri

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

-P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 60 %

- C.U.T. Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1.5

3.4 Solutia Arhitecturala

Din punct de vedere structural , solutiile propuse pot fi structuri metalice cu inchideri de panouri tip multistrat, cu aspect decorativ, cu inchideri usoare- tip cort exenimente, sau este posibila adoptarea unor masuri clasice zidarie de caramida si structura din beton armat (fundatii, stalpi, plansee si grinzi).

Acoperirea poate fi de tip sarpanta sau terasa.

Se recomanda ca intreg ansamblul rezultat sa aiba o alcatuire unitara din punct de vedere structural, volumtreic, stilistic.

PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
"CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCATARIE+GS+TERASA+SPATII DEPOZITARE),
SPATIU DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARE AUTO SI UTILITATI "
COM. MOVILITA, T330, P10, P6 SI 7, NC 23635, JUD. IALOMITA

3.5 Plastica Arhitecturala

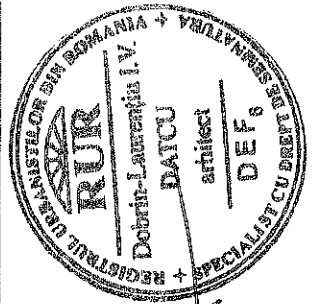
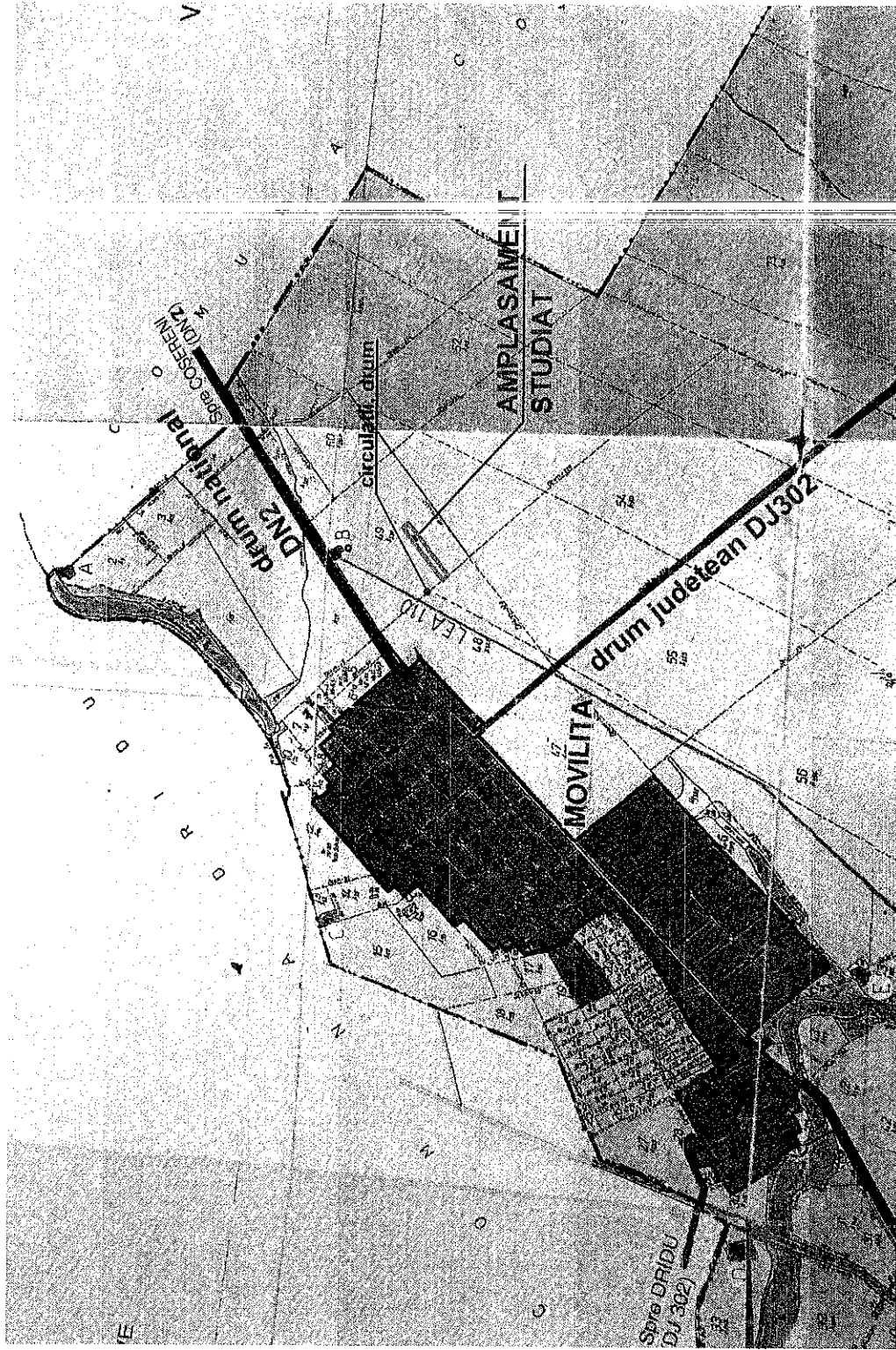
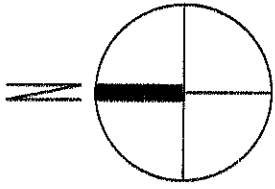
Se propune realizarea unor constructii moderne prin folosirea unor elemente de compozitie si de vocabular de arhitectura contemporane, cu o volumetrie interesanta realizata prin compunere de volume si prin raportari la plinuri si suprafete vitrate in armonie.

Spatiile ramase neconstruite vor fi amenajate in ideea realizarii unui ansamblu care se va integra si va completa in mod fericit situl din zona.

INTOCMIT,
arh. Daniela Datcu

VERIFICAT
urb. Dobrin Datcu





S.M.S. IDEAL SRL	Proiect: 1/2020
	FAZA: P.U.Z.
Titlu proiect: CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON BUCATARIE+TERASA+SPATIU DEPOZITARE, SPATIU DEPOZITARE, APROFUNDIRE ALTEI AUTO SI FIECARE UNUL PARCARE AUTO UTILITATI	
Adresa: Taria 3307/5, nr. parcela 6 si 7, nr cad 23635, com. Movilita, ud. Ialomita.	
IBU planşa: INCADRARE IN ZONA	

SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL	Beneficiar:	
	scara	-
	semnatura	
	nume	arh. D.L. Datcu
	specificatie	arh. D.L. Datcu
sef proiect	arh. D.L. Datcu	Data
proiectat	arh. D.G. Datcu	mai 2020
desenat	arh. D.G. Datcu	
verificat	arh. D.G. Datcu	

MOVILITA

**AMPLASAMENT
STUDIAT**

zona centrala,
zona administrativa

drum judetean DJ 302
spre Dridu

drum national DN 2
spre Sighet

drum judetean DJ 302
spre Rosiori

drum national DN 2
spre Uzesteni



Beneficiar		Beneficiar	
SC XLINEL BIROU DE ARHITECTURA SRL	nume	scara	
	semnatura		
sef proiect	arf. D.L. Datcu		
proiectat	arf. D.L. Datcu		
desenat	arf. D.G. Datcu	Data	mai 2020
verificat	arf. D.G. Datcu		

Proiect		Proiect	
1/2020		S.M.S. IDEAL SRL	
FAZA: P.U.Z.		Titlu proiect: CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE, ANEXE SALON (BUCĂTĂRIE-CĂȘTERĂSĂ-SPĂTII DEPOZITARE), SPĂTII DEPOZITARE, ÎMPREMUIRE, ALEI AUTOȘI PIETONALE, PARCARE AUTO ȘI UTILITARI	
Plansa: U6		Adresa: Tarla 330/5, nr. parcela 6 si 7, jud. Ialomita.	
		Titlu plansa: SCHEMA CIRCULATII RUTIERE PROPUISA	

