

MEMORIU

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA AGRICOLA IN CAFENEA COM. OSICA DE SUS, SAT VLADULENI, JUD. OLT**

Beneficiar : **COCOSILA OPREA SI ANDRONIC DUMITRITA**

Proiectant : **S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**

Data : **2019**

OBIECTUL PUZ-ului :

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințele funcționale.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului.

Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **COCOSILA OPREA SI ANDRONIC DUMITRITA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA AGRICOLA IN CAFENEA** și analizează terenul aflat in extravilanul comunei Osica de Sus, judetul Olt

Zona de studiu cuprinde amplasamentul propus pentru introducere in intravilan, cu suprafata de 4733 mp.

P.U.Z.- ul, care are ca scop rectificarea limitei intravilanului parcelei cu numarul cadastral 50149 si urmărește (conform temei stabilite cu beneficiarul) determinarea condițiilor de introducere in intravilanul comunei Osica de Sus, jud. Olt a parcelelei de teren care face obiectul studiului, proprietatea **COCOSILA OPREA SI ANDRONIC DUMITRITA**. pentru obtinerea autorizatiei de construirea **EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA AGRICOLA IN CAFENEA** la o distanta de cel putin 15.00 m fata de drumul DJ 642. Suprafata de teren pentru care se va intocmi prezentul P.U.Z.-ul este de 4733.00 mp in vederera introducerii in intravilan.

Folosinta actuala a terenului este teren arabil extravilan 4733.00 mp.

Pe terenul studiat exista o constructie cu o suprafata de 146.26 mp in regim de inaltime parter ce are functiunea de anexa agricola. .

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- 6.50 m - E: DN 64
- 21.00m - S: NR CAD. 50150
- 96.50 m - V: LINIE CF PIATRA OLT – CARACAL
- 1.50 m - N: TEREN PRIMARIA OSICA DE SUS

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 191 din 06.08.2019 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Teren in suprafata de 4733.00 mp, situat in extravilanul comunei OSICA DE SUS, sat Vladuleni, proprietate Cocosila Oprea si Andronic Dumitrita conform extras CF pentru informare nr. cadastral 50149/2019. Nu se afla in lista cu monumente istorice si nici in zona protejata a acestora. Nu figureaza in scris in lista cu riscuri la inundatii sau alunecari de teren.

Regimul economic:

Folosinta actuala a terenului - partial ocupat cu constructii industrial si edilitare C1+C2. Categoria de folosinta - curti constructii. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Data fiind amploarea mică și funcțiunea concordantă cu a zonei, este necesar doar studiul din categoria studiilor cu caracter analitic „Aducerea la zi a suportului topografic și cadastral”.

Date statistice

Parcela studiata se afla in extravilanul localitatii si implicit neinteresanta statistic pana la data initerii P.U.Z.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei. Inițiatorul prezentului P.U.Z. este interesat să devanseze introducerea zonei în intravilan.

Folosința actuală a amplasamentului

La momentul initierii PUZ zona este ocupată cu o parcela avand destinatia de teren extravilan. Pe terenul studiat exista o constructie cu o suprafata de 146.26 mp in regim de inaltime parter ce are functiunea de anexa agricola.

Indicatorii urbanistici existntenti sunt POT = 3.09% si CUT = 0.03

Principala disfunctionalitate care a si condus la initierea PUZ este faptul că zona studiată este in extravilanul comunei Osica de Sus, ceea ce exclude posibilitatea eliberarii autorizatiilor de construire .

Nu există plantatii de protectie .

Terenul studiat se invecineaza in partea de vest cu linia CF PIATRA OLT – CARACAL.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

PUZ-ul urmareste introducerea terenul studiat in intravilan pentru **EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA AGRICOLA IN CAFENEA**. Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru introducerea terenului studiat in intravilan.

Documentația este elaborate si finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;

- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea ;
- Construcția proiectată are destinația de cafeanea, încadrându-se în categoria "C" de importanță în conformitate cu HG 766 /NOV. 1997, grad de rezistență la foc -"III"

5. BILANT TERITORIAL :

ST = 4733.00 mp			
	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
SConstruita	146.26 mp	73.74mp	220.00 mp
SDesfasurata	146.26 mp	73.74mp	220.00 mp
Suprafata circulatii, alei, parcaje	109.65 mp	-	1078.00 mp
Suprafata spatii plantate	4477.09 mp	-	3435.00 mp
POT	= 3.09 %	= 1.55 %	= 4.64%
CUT	= 0.03	=0.01	= 0.04%

Retragerile minime vor fi cele stabilite prin codul civil de min. 2.00 m – cu vedere directă și 0,60 m - cu vedere piezisa de la limitele laterale și de spate.
Retragerea fata de aliniament va fi de minim 6.50 m.

Circulatii si accese:

Circulația pe parcela este asigurată de drumul DN 64, care stabilește limita estica a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Echiparea edilitară:

Zona studiată nu are la data inițierii PUZ niciun fel de echipare edilitară

Prevederi ale P.U.G.:

Zona este situata in extravilan, confrom P.U.G.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (echipare de nivel teritorial) nu va afecta domeniul public (circulația pe drumul judetean) și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitor

Toate lucrările din incinta privata: bransamente și racorduri la utilități, amenjare curte interioara.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelilor edilitare respectiv extinderea acestora.

Probleme de mediu:

Funcțiunea propusă spre extindere în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității.

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.

Localitatea Osica de Sus nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

1) Conform prevederilor art. 46, lit. F) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice precizăm că: zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2) Conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003 precizăm următoarele: în zona studiată nu există sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

Obiectul studiului este rectificarea limitei intravilanului localității, adică crearea condițiilor din punct de vedere urbanistic și administrativ pentru dezvoltarea studiilor urbanistice și de arhitectură în acest sens.

Amplasarea unui obiectiv tip SEVESO exclusă de altfel, dată fiind necesitatea evoluției rezidențiale a zonei.

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

Opțiuni ale populației:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Comunei Osica de Sus ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul PUZ-ului este și proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele PUZ-ului constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea eliminării disfuncționalităților caracteristice suprafeței. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Având în vedere că rectificarea intravilanului astfel încât să cuprindă și zona studiată este o intervenție cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

Astfel, conturul și vecinătățile zonei studiate sunt în deplină concordanță cu studiile cadastrale ale fiecărei parcele în parte. Studiul de fundamentare referitor la situația cadastrală este concomitent cu P.U.Z.

Valorificarea cadrului natural:

Configurația terenului și structura acestuia fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul comunei Osica de Sus nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Osica de Sus nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

Modernizarea circulației:

Dimensiunea și importanța urbanistică a zonei studiate nu reclamă preocupări și propuneri cu caracter de reglementare asupra circulației feroviare, navale sau aeriene.

Circulația pe parcela este asigurată de drumul național, care stabilește limita estică a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Protecția mediului:

Funcționarea unei cafenele, investiție ce constituie o certitudine în etapa imediat următoare, nu este suficient de importantă ca impact asupra mediului încât să presupună un studiu de fundamentare în acest sens. Protejarea mediului impune următoarele propuneri de măsuri și intervenție:

- epurarea și preepurarea apelor uzate și colectarea acestora printr-o fosă septică ecologică;
- amenajarea peisagistică a spațiului din imediata vecinătate.

Pe suprafața studiată nu sunt identificate bunuri de patrimoniu care să presupună instituirea de zonă protejată și nici performanțe balnear – turistice.

CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea introducerii terenului studiat în intravilan pentru **EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA AGRICOLA IN CAFENEA**. Totodată stabilește condițiile de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele de proprietate și caile de acces.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al com. Osica de Sus;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
arh.urb Angela Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.