

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”

- BENEFICIAR : S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L.
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 40
- DATA ELABORARII : 2023

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului, Ion Treanta, reprezentant al S.C. DOMAINE VINARTE S.R.L., in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI “SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, in comuna Dobroteasa, jud. Olt, nr. cad. 52963, si analizeaza o zona mai mare – vecinatatea viitoarei investitii pentru stabilirea caracterului zonei, posibilitatea si modul de integrare a investitiei propuse. Zona studiata insumeaza aproximativ 10.852,72 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafata de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”, situat in partea de nord a comunei Dobroteasa, in apropiere de drumul judetean (DJ) 678, accesul se face din acest drum judetean prin intermediul a doua drumuri de servitute, astfel investitia propusa nu va crea dificultati circulatiei locale. Parcela care a generat PUZ are nr. cad. 52963, si este direct invecinata cu investitia de baza, conexa a beneficiarului Domaine Vinarte si reprezinta Crama, astfel investitia nou propusa este conexa functional si va completa ansamblul destinat viticulturii cu o sala de degustare si unitati de cazare.

Terenul care a generat prezenta documentatie se afla in extravilanul comunei Dobroteasa si este proprietatea beneficiarului: S.C. DOMAINE VINARTE SRL avand categoria de folosinta – vie, EX – Zona situata in extravilan, EXG – zona destinata agriculturii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – drum de servitute
- sud – drum de servitute care are mai in sud proprietati privata – nr.cad. 52978 si 52962 – terenuri extravilane;
- est – proprietati private extravilane – nr. cad. 52052, si 52962
- vest – proprietate privata Domaine Vinarte (Crama) – nr.cad. 51257.

Terenul care a generat PUZ are categoria de folosinta vii, nu prezinta constructii si nu este grevat de sarcini, nu se afla in zona protejata si nu se afla in lista monumentelor istorice. Pe parcelele studiate (zona mai mare) exista constructii aferente investitiei vecine si anume Crama Bolovanu, care apartine aceluasi beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL.

Astfel, avand in vedere zona analizata, terenul care a generat PUZ si cerintele beneficiarului SE DORESTE realizarea investitiei SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 52963 din EX – Zona situata in extravilan, EXG – zona destinata agriculturii in regim economic propus A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE. Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafata de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”.

Pentru zona de studiu se mentine regimul economic existent al parcelelor aflate in zona A – ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE si EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN , PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona, mai ales proximitatea imediata cu Crama Bolovanu a aceluasi beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL, serviciile fiind conexe si necesare pentru completarea ansablului dedicat productiei si promovarii culturii viticole.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată pentru obtinerea unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se vor stabili 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 însoțirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
schimbarea de destinație a funcțiunii existente pentru nr. cad. 52963 din EX – Zona situata in extravilan, EXG – zona destinata agriculturii in regim economic propus subzona noua creata A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE.

Pentru zona de studiu se mentine regimul economic existent al parcelelor aflate in zona A – ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE si EX – ZONA SITUATA IN

EXTRAVILAN, PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al comunei Dobroteasa

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor-cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de nord a extravilanului comunei Dobroteasa, în proximitatea extremității de nord a intravilanului comunei, având acces de Dumul Județean 678B prin intermediul a doua drumuri de servitute. Fiind o zonă viticolă, investiția propusă vine în completare a investiției existente Crama Bolovanu, aflate sub egida aceluiași beneficiar Domaine Vinarte. Astfel, evoluția este organică și conform specificului viticol al zonei, investiția propusă venind în completarea Cramei Bolovanu și propune o sală de degustare și unități de cazare.

Localitatea Dobroteasa se află amplasată geografic pe partea stângă a Oltului la aproximativ 55 km distanță de Slatina, la intersecția marilor drumuri dintre trei orașe importante, respectiv: Râmnicul Valcea, Pitești, Slatina, cam la echidistanță de aceste puncte. De la Dobroteasa până la Pitești sunt 60 km, până la Slatina 55 km și până la Râmnicul Valcea 50. În componența comunei de astăzi intra patru sate: Campu Mare, Murgesti, Dobroteasa și Vulpești.

Datorită faptului că activitatea economică de bază din comună este agricultura, se pune accent pe modernizarea și eficientizarea acesteia, prin utilizarea unor tehnologii avansate, înființarea unor micro-ferme și promovarea formelor asociative de exploatare a pământului și atragerea unor fonduri europene în acest sens.

Se dezvoltă activitatea în domeniul industriei agro-alimentare prin atragerea de investitori și realizarea unor fabrici pentru prelucrarea superioară a produselor agricole. Prin dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică și de noi unități de producție se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE:

Având în vedere principiile de dezvoltare ale comunei în particular și zonei în general, menționate mai sus, a fost identificată oportunitatea dezvoltării pe laturile destinate viticulturii, care s-au materializat prin investiția existentă Crama Bolovanu. Astfel, în același scop, al dezvoltării nu doar producției de vin ci și promovării acesteia se propune investiția care a generat acest PUZ, investiție conexasă celei existente și anume sala de degustare și unități de cazare ale Cramei Bolovanu, astfel se urmărește promovarea turismului viticol și se promovează evoluția zonei prin specificitatea viticolă, crearea de locuri de muncă și promovarea serviciilor specifice.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în extravilanul comunei Dobroteasa, în partea de nord și este tangenta la parcela din intravilanul localității care reprezintă o investiție conexasă a beneficiarului Domaine Vinarte și reprezintă crama.

Zona studiată este în relație cu comună prin intermediul DN 678B.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Comuna Dobroteasa este străbatută de la nord-est spre sud-vest de paraul Cungrea Mare pe o distanță de 7 km și se leagă cu locuitorii din întreaga istorie a lor. Prima terasă se formează îmbogățind lunca Oltului pe care se așează satele Batia și Campu Mare constituind partea cea mai fertilă din agricultura Dobrotesei. A doua terasă cuprinde partea de est a satului Campu Mare și a paraului Cungrea Mare pe stânga lui unde se află catunele Plugarești, Vilaiești și Sinești. A treia terasă formează platoul Harca care se află în dreapta Murgestiului, iar a patra

terasa ceva mai sus adaposteste satul Vulpesti. Micile vai care se formeaza de-a lungul Cungei sunt pline de izvoare si impodobesc panorama cu paduri de salcam, mai sus cu stejar, iar mai jos pe Cungea cu arbori de esenta moale. Aceste paduri constituie eternitatea frumusetii naturale si pastreaza echilibrul ecologic si de soliditate a pamanturilor podzolice de aici, foarte bune pentru cultura cerealelor.

a) date climatice

Din punct de vedere climatic, zona prezinta urmatoarele constante ale climei:

- Temperatura medie anuala a aerului este de 10,3 grade Celsius;
- Media lunara cea mai coborata se inregistreaza in luna ianuarie -3 grade Celsius;
- Temperatura medie lunara a aerului cea mai ridicata revine lunii iulie +22 grade Celsius
- Cantitatea medie anuala a precipitatiilor atmosferice este de 620mm.

Vanturile dominante sunt Crivatul si Austrul.

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensitatii cutremurelor - scara MSK (SR-11100-93) , teritoriul com. Dobroteasa apartine zonei de intensitate seismica 7.1 - cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colt TC (conform normativ P100-92) evidenziaza faptul ca teritoriul com. Dobroteasa apartine zonei in care perioada de colt TC are valoarea 1.0 secunde.

Hazardele legate de avarierea constructiilor hidrotehnice pot sa afecteze lucrarile de indiguire si barajele pentru acumulari de apa . Cedarea partiala sau distrugerea digurilor si a barajelor este produsa de viituri puternice si este urmata de inundatii cu efecte catastrofale.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din judetul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) si adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate si delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Comuna Dobroteasa, conform legii 575/2001 nu face parte din localitatile afectate de hazarduri naturale din categoria alunecarilor de teren, dar acestea sunt posibile datorita reliefului comunei.

2.4. CIRCULATIA

Principala artera de circulatie ce strabate comuna este drumul national secundar DN 67B, ce are structura de rezistenta dintr-un strat de beton peste care s-au turnat mixturi asfaltice.

Drumul national DN 67B intra pe teritoriul comunei Dobroteasa la hotarul cu com. Vulturesti la km 129+250 (stanga si dreapta). Limita teritoriului administrativ coincide cu limita intravilanului satului Batia. DN 67B iese de pe teritoriul administrativ al comunei Dobroteasa, la km 138+850 (partea stanga) si km 138+900 (partea dreapta). Drumul national intra in intravilanul comunei, in satul Batia la km 129+250 si iese din intravilanul comunei in satul Dobroteasa la km 136+588.

Drumul judetean DJ 678 strabate comuna pe 2.19km, are imbracamintea din beton asfaltic.

Drumul judetean DJ 678B are imbracaminte din beton asfaltic.

Drumul judetean DJ678B face legatura cu DN67B din satul Dobroteasa cu satul Vitomiresti si are o lungime totala pe teritoriul comunei de 2.9km.

Circa 37% din reseaua de strazi rurale are frontul ingust, avand o latime de pana la 4m ce duce la o circulatie ingreunata pe acestea.

Accesul spre investitia propusa se afla in proximitatea DN 678B prin intermediul a doua drumuri de servitute conform plansei INCADRARE IN ZONA SI INCADRARE IN PUG.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela care a generat prezenta documentatie se află în extravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiată nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, rarefiate în general parcelele învecinate sunt destinate în general funcțiunii agricole.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente în vecinatate sunt finisate la exterior cu materiale clasice, prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Parcela studiată are suprafata plană. Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Alimentare cu apa

În comuna Dobroteasa exista o rețea de alimentare cu apă cu următoarele caracteristici : Sursa de apă este asigurată de 3 foraje la o adâncime de 220m și un debit de 3l/s fiecare, o conductă de aducțiune cu diametrul de 110mm cu o lungime de 250m, gospodăria de apă este compusă dintr-o stație de pompare, o stație de clorinare și un rezervor de acumulare de 450mc. În prezent, alimentarea cu apă pentru o parte din locuitorii comunei se realizează din puturi individuale.

Canalizare

Nu exista rețea de canalizare care să deservească comuna Dobroteasa.

Alimentare cu energie electrică

Satele componente ale com. Dobroteasa sunt electrificate integral, gospodăriile populației fiind alimentate cu energie electrică de la rețeaua existentă. Alimentarea cu energie electrică se face printr-o rețea electrică aeriană de joasă tensiune (0.4KV) ce este deservită de 9 posturi de transformare:

- în satul Dobroteasa – 4 posturi de transformare
- în satul Vulpeni – 1 post de transformare
- în satul Campu-Mare – 2 posturi de transformare
- în satul Batia – 2 Posturi de transformare

Telefonie

Comuna este conectată la rețeaua de telefonie fixă TELEKOM , de asemenea , pe raza comunei sunt active rețelele de telefonie mobilă națională. Parțial, Telekom a montat și instalație de fibră optică.

Alimentare cu gaze naturale

Nu exista rețea de gaze naturale care să deservească comuna Dobroteasa.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă sau soluții alternative propuse.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Istoria comunei Dobroteasa este o nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și iar potențial turistic este valorificat prin investiția propusă.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Comunei Dobroteasa 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 P.U.Z. este și proprietarul parcelei. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine constructibil pentru **PENTRU SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILANUL LOCALITATII IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU"**.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în partea de nord a comunei Dobroteasa, parcela care a generat PUG este situată în extravilanul comunei, iar parcela tangenta și ca proximitate și ca investiție este încadrată în intravilanul comunei și este încadrată în zona de studiu al prezentei documentații.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Dobroteasa terenurile se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Terenul care a generat PUG cf. 52963:

EX – Zona situată în extravilan

EXG – Zona destinată agriculturii

Indicii privind utilizarea terenului, sunt:

POT maxim = 30 % pentru sedii de ferma tip „locuința fermierului”

POT maxim = 60% pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

CUT maxim pentru înălțimi P+2

CUT maxim 4mc/mp teren

Terenurile care se află în zona de studiu PUG cf. 52969:

A – Zona pentru unități agricole

Indicii privind utilizarea terenului sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 1,0

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și căi de comunicație.

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe

terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului – străzile de servitute pe latura de nord și sud care au acces la DN 678B.

În planșa de CONCEPT – PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘĂ se observă abordarea la nivel de circulație în zona studiată.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4.1. Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenurile care au generat PUZ – SE PROPUNE CREAREA UNEI SUBZONE A ZONEI „A”:

A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE ȘI ALTE SERVICII CONEXE pentru SCOATEREA TERENULUI DIN CIRCUITUL AGRICOL ȘI INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI “SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”. Terenul ce a generat PUZ-ul de față are o suprafață de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp ȘI DE A FI INTRODUSI ÎN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI „SALA DE DEGUSTARE ȘI UNITĂȚI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”,

Funcțiune – ACTIVITĂȚI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE ȘI ALTE SERVICII CONEXE

Pentru terenurile care se află în zona de studiu PUZ – SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE:

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

Funcțiune admisă: Ferme agrozootehnice; exploatații legumicole, pomicole, etc. – livezi, sere, solarii, etc. Anexe gospodărești de exploatații și agricole.

3.4.2. Bilant teritorial

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru A 1 este:

- Steren = 7.200,00 mp
- Spropusa pentru a fi scoasă din intravilanul localității = 3.000,00mp
- Sconstruita propusă = 933,14 mp
- Sdesfasurata propusă = 933,14 mp

- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: 30,00%
- CUT max propus : 1,00
- Regim maxim de înălțime: S+P+1E+M
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+12,00m

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

A – ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE conform PUG Comuna Dobroteasa.

3.4.3. Retrageri fata de aliniament

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U15; U16 – DETALIU DE MOBILARE SI PLAN DE SITUATIE PROPUIS pentru zona Li3-3 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 5,00m si maxim 15,00m.

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii se pot observa in PLAN DE SITUATIE PROPUS

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

SE MENTIN PRESCRIPTIILE EXISTENTE conform PUG Comuna Dobroteasa.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform studiului de retele tehnico-edilitare pe amplasamentul viitoarei investitii se va asigura echipare edilitară prin racordul la infrastructura existenta (electricitate) cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create si se va propune solutii alternative pentru infrastructura care nu exista.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul care a generat PUZ este situat in extravilanul Comunei Dobroteasa in partea de nord fiind in proprietate privata.

Suprafata totala a terenului care a generat PUZ este de 7.200,00 mp

Suprafata totala a terenurilor studiate in cadrul PUZ este de 10.852,72 mp.

3.8. Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona A 1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru evolutia economica dar si peisajera a zonei, prin completarea si dezvoltarea investitiei existente.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica – nu este cazul.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar.

5. CONCLUZII

SE DORESTE realizarea investitiei SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 52963 din EX – Zona situata in extravilan, EXG – zona destinata agriculturii in regim economic propus A 1 – SUBZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE DESTINATE PRODUCTIEI DE VIN, ARGOTURISM, DEGUSTARE, CAZARE SI ALTE SERVICII CONEXE. Terenul ce a generat PUZ-ul de fata are o suprafata de 7.200,00 mp din care SE PROPUNE A SE SCOATE DIN CIRCUITUL AGRICOL 3.000,00 mp SI DE A FI INTRODUSI IN INTRAVILANUL COMUNEI DOBROTEASA PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI „SALA DE DEGUSTARE SI UNITATI DE CAZARE – CRAMA BOLOVANU”,

Pentru zona de studiu se mentine regimul economic existent al parcelelor aflate in zona A – ZONA PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE si EX – ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN , PENTRU ACESTE PARCELE INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona, mai ales proximitatea imediata cu Crama Bolovanu a aceluasi beneficiar SC DOMAINE VINARTE SRL, serviciile fiind conexe si necesare pentru completarea ansablului dedicat productiei si promovarii culturii viticole.

Totodata, solutia propusa prin PUZ vizeaza stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna si conforma zonei functionale in care se afla.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)



Handwritten signature of Tatiana Andrei (Silvestru).

