

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME”

- BENEFICIARI : **S.C. DEZVOLTARE LOGISTIC OLTENIA S.R.L.**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- NR. PROIECT : **29**
- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **S.C. DEZVOLTARE LOGISTIC OLTENIA S.R.L.** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME”** în intravilanul localității Oboga, pe strada Principala nr. FN, nr. cad. 1019, jud. Olt. Terenul poate fi identificat prin CF Nr. 1019 UAT Oboga.

Studiul PUZ analizeaza o suprafata totala de aproximativ 11.092,00 mp, totodata cu terenul care a generat PUZ sunt analizate si vecinatatile imediate ale parcelei in cauza pentru analiza si stabilirea criteriilor in care se poate integra investitia propusa. Din punct de vedere functional parcela se invecineaza imediat cu Primaria si cu locuinte.

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de **3.600,00 mp**, situat în zona centrala a localității Oboga, în partea vestica a județului Olt, cu access din DJ 642 - STR. PRINCIPALA (nr. cad. 4274) in partea de vest, parcela care a generat prezenta documentatie poate fi identificata prin nr. cf. 1019.

- Terenul este liber de sarcini. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este **intravilan**. Categoria de folosinta – s=3.600,00mp – arabil. Pe parcela studiata nu exista vreo constructie supraterana, terenul este proprietate privata a persoanei juridice – beneficiarei **S.C. DEZVOLTARE LOGISTIC OLTENIA S.R.L.** conform Contractului de vanzare incheiat sub nr. 3689 din 08.12.2023 de către Notar public Victor Ciprian Dicu.

Vecinătățile amplasamentului (terenului) ce a generat PUZ-ul:

- nord – Nr. CAD 1015, Primarie comuna Oboga cu anexe.
- sud – Nr. CAD 1343, Dispensar uman.
- est – Nr. CAD 1017, teren arabil.

-vest – cale acces DJ 642 STR. PRINCIPALA Nr. CAD 4274.

Terenul care a generat prezenta documentație este un teren arabil fara construcții supraterrane aflat în zona centrală a localității Oboga. Astfel, pentru activarea acestui teren se propune crearea unei zone IS - 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE, care va acoperi functiuni precum: servicii, comerț; dotari anexe acesora. Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportuna investiția propusă - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de construibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente si investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilitati, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spatiul verde aferent.

Tema-program a documentației este de a atribui un regim economic al terenului studiat:

IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE

Funcțiuni: servicii, comerț; dotari anexe acesora.

Prin aceasta zona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuri de munca, servicii, comerț și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată pentru obtinerea Avizului de Oportunitate și ulterior Avizul Arhitectului Șef.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

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;

- **Crearea zonei IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE**
- 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.

La momentul realizarii acestei documentatii, nu exista reglementari PUG si RLU aferente terenului beneficiarei si a zonei analizate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General, implicit Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Slatina/Caracal.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

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 (inlocuit partial 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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

Legea nr.24/2007 a spațiilor 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 și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, 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 național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – 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 împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se afla terenul ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de centrală a localității Oboga, evoluția fiind astfel parte a evoluției localității.

Comuna Oboga este situată în partea de sud a României, în nord-vestul județului Olt, la inflexiunea piemontului Getic cu Câmpia Română, în partea dreaptă a râului Olteț, fiind scăldată de apele pârâurilor Călu și Căluieț, situată la intersecția paralelei 45 latitudine nordică cu meridianul 24 longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord. Comuna Oboga se află situată în zona temperat continentală cu cele mai favorabile condiții climatice pentru dezvoltarea vieții omenești.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită supraștelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită dezvoltării organice și dpdv teritorial dar și funcțional, dar și a caracterului zonei studiate există posibilitatea amplasării unui nucleu cu servicii comerciale - activități nepoluante în corelare cu instituții dar și locuirea individuală, corelarea se va face armonios pentru a beneficia de avantajele proximității funcțiilor.

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului în zona studiată sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei centrale din localitate
- necesitatea extinderii și existența unui necesar de servicii comerciale și necesar de locuri de muncă în zona și exploatarea ariei de teren arabil care aparține intravilanului localității Oboga;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitară, raportat la criteriile de exigență ale actualului volum de investiții realizate în zona.;
- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a localității din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și sociale a localității pentru populație;
- optimizarea configurației spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului localității Oboga, județul Olt, pe str. Principala, identificat prin nr. cf. 1019, care are și acces din strada Principala. Zona studiată este o zonă centrală a intravilanului localității.

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:

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentală, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

a) date climatice

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni

geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primăvara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6-7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

b) zonele cu risc seismic.

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 71 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Hidrografia și hidrologia

Analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate în PATN - Secțiunile: Secțiunea a V-a Zone de risc natural rezulta următoarele:

Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;

nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

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.

2.4. DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR.

2.4.1. CIRCULATIA

Accesul auto pentru clienți cât și cel pentru marfă, se vor propune pe latura vestică a terenului, din drumul comunal adiacent Dj 642. Imobilul va avea amenajată pe latura vestică o parcare cu 10 spații pentru autoturisme, printre care se va regăsi un loc de parcare destinat persoanelor cu dizabilități. Accesul pentru aprovizionare va fi amenajat în zona din spate a construcției, prin intermediul unei uși de acces marfă, pe latura de est a spațiului comercial.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie 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.

2.4.2. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare la retelele existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

In prezent terenul studiat beneficiaza de infrastructura edilitara **la limita parcelei.**
In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin extinderi de retele din strada principala prin retele subterane. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect thnic.

Reteaua de evacuare a apelor uzate va fi asigurata prin racord la reseaua publica a comunei existenta in partea de VEST a amplasamentului, din strada Principala. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la reseaua publica.

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la rețeaua publică a comunei existentă în partea de VEST a amplasamentului, din strada Principala. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

În zona se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze - proiectul nu necesită racordarea la gaze naturale. Rețeaua edilitară nu există, existentă la nivel de proiect și se va începe implementarea anul acesta.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deșeurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate funcțiilor mixte: servicii comerciale, locuire individuală, administrație și educație ș.a.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

a) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

b) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

c) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

d) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria localității Oboga, 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 inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelei ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME”. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. 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.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Oboga în partea centrală.

Nu există Plan Urbanistic General sau Regulament Local de Urbanism aferent la care să se refere prezentul studiu PUG, astfel **se propune încadrarea parcelei** beneficiarului în zona:

- **IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE**
- **Funcțiuni: servicii, comerț; dotări anexe acesora.**
 - **POT maxim = 60 %**
 - **CUT maxim = 1.5**
 - **Rh max = P+1 (12m h maximum coama)**
Hmax cornisa = 10m

3.3. 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Circulația rutieră se desfășoară pe strada adiacentă terenului - pe str. Principala – vest. Zona studiată este o zonă centrală intravilanului localității Oboga – a se vedea în planșa CONCEPT PROPUS.

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.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei aflate în proprietatea beneficiarului.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din str. Principala.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurată un acces carosabil de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:

- **IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE**
Funcțiuni: servicii, comerț; dotari anexe acestora.

Utilizari admise (urmeaza a fi detaliate in RLU aferent)

- activități de comerț de tipul desfacerii produselor alimentare și de menaj în sistem de autoservire cu serviciile aferente;
- spații comerciale și de servicii cu medie și redusă de servicii;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit
- parcaje;
- spații libere pietonale
- echipamente de interes public;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri.
- panouri publicitare sau semnale, amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fatada clădirii.
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Frontul la strada de minim 12 metri

ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

P+1 (maximum 12 m)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragere de minimum 6m fata de aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere de minimum 2m fata de limita laterala cu ferestre cu vedere si minim 3,50m fata de una dintre laterale pentru asigurarea accesului carosabil si minimum 5m fata de cele posterioare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere si plantate trebuie sa insumeze 20% din suprafata terenului.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.5

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Exclusiv in interiorul parcelei

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente sau propuneri individuale de acces la resurse pentru investitia propusa.

3.7. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI

Investitia propusa nu modifica parcelarul din zona. Consideram ca va avea un impact pozitiv asupra zonei atat din punct de vedere a functiunii cat si coeficientii propusi vor contribui la o integrare pozitiva in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este dispus central il consideram potrivit pentru a gazdui functiunea propusa – servicii comerciale.

De asemenea, fiind o parcela cu o suprafata mare fata de parcelarul existent permite acomodarea si integrarea fara a crea aspecte negative a investitiei propuse. Accesul se realizeaza direct din strada principala atat carosabil cat si pietonal, spatiu verde suficient, locuri de parcare vor fi create in incinta parcelei.

Totodata nu se va rupe nici coerenta verticala si se va veni cu un volum arhitectural de inaltime joasa care se va integra favorabil zonei. Totodata, necesar de mentionat efectul pozitiv asupra dezvoltarii social-economice a zonei, investitia suplinind locurile de munca si servicii din zona.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeata – terenurile vecine pe laturile de est si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii comerciale din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde pozitiv nevoilor populatiei.

3.11. 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 IS - 1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.

Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta tensiune, statii peco sau GPL. Parcelele pe care se va efectua investitia nu se incadreaza in zona istorica si nu prezinta vreo constructie monument istoric.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta investitiile.

5. CONCLUZII

- Solutia pe care o propune prezenta documentatie este de a stabili regimul economic al terenului studiat: **se propune crearea unei zone IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE. Functiuni: servicii, comert; dotari anexe acesora.**

Având în vedere poziția terenul, accesul, suprafața dar și alte criterii care urmează a fi detaliate, considerăm oportuna investiția propusă - CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, RACORD UTILITATI, REFACERI IMPREJMUIRI TEREN SI AMPLASARE TOTEM RECLAME și în cadrul documentației PUZ urmează a fi stabilite criteriile de constructibilitate. Considerăm că aceste funcțiuni corespund zonei existente si investiția propusă va aduce un plus valoare zonei. Inserția în spațiul construit se va face ținând cont de accesul la utilitati, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare aferente, asigurarea zonei cu spatiul verde aferent.

Tema-program a documentației este de a atribui un regim economic al terenului studiat:

IS – 1 – ZONA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE.

Functiuni: servicii, comert; dotari anexe acesora.

Prin aceasta zona se vor stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modului de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuri de munca, servicii, comert și activarea unui teren arabil din centrul construit al localității.

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.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordantă 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:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,
Arh. Urb. Ionescu Aurel – Lazar

Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)