



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU

1. DATE GENERALE

DENUMIRE OBIECTIV: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,

INIȚIATOR: COTESCU MARIN ADRĂNEL

PROIECTANT GENERAL: S.C GREEN ART CENTER S.R.L,
Urb. MIHAI BURADA

AMPLASAMENT: COMUNA VERGULEASA, SAT POGANU, SACTORUL
T56, P13, P21, P68/1, P10, P11, P11/1,
Nr. cad /Nr topo / Nr Carte Funciară: 51635

2. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI ȘI BAZA DE DATE

SCOPUL DOCUMENTATIEI

Prezenta documentație tehnică se întocmește în vederea obținerii **PUZ - AMENAJARE LAC AGREMENT**, pe terenul situat în extravilanul Comunei Verguleasa, cu suprafața de 57680 mp, având ca proprietari pe Cotescu Marin Adrănel și Cotescu Marinela Daniela conform cărții funciare cu numărul: 51635

Imobilele nu sunt incluse în Lista Monumentelor istorice sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

Regimul economic

În prezent, suprafața terenului este liberă de construcții.

Folosința actuală: teren extravilan arabil

Prevederi specifice ca urmare a unor hotărâri ale administrației publice locale: nu este cazul.

Regimul tehnic

Zona funcțională, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 32/26.10.2012 este teren arabil extravilan.



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

Se propune amenajarea unui lac de agrement.

Suprafață teren: 57 680 mp.

Suprafață luciu apă: 49388 mp.

Suprafață edificabilă: 485 mp.

Se propune studierea unei suprafețe cu 30m de jur-împrejurul limitei terenului ce a generat PUZ, cu suprafața estimată de 102329 mp.

Baza de date pentru elaborarea P.U.Z.-ului este constituită din:

Studiu topografic

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Verguleasa

Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului, în special:

- Legea 350/2001 Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21/N/2000 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și amenajare a teritoriului;
- Legea 50/1991 – Privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea apelor nr. 107/1996
- Certificatul de Urbanism emis de Primăria Comunei Verguleasa nr. 33 din data de 3.12.2021.
- Avizele emise, conform certificatului de urbanism.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Relații în teritoriu

Terenul are o suprafață totală de **57 680 mp**, suprafață situată în extravilanul Comunei Verguleasa, având ca proprietari pe Cotescu Marin Adrănel și Cotescu Marinela Daniela conform cărții funciare cu numărul : 51635

În prezent pe terenul cu suprafața de **57 680 mp** se află un spațiu neamenajat, suprafața terenului este liberă de construcții.

Zona funcțională, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 32/26.10.2012 este teren arabil extravilan.

Vecinătățile:

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Proprietate privată
- la Est – Drum local, Proprietate privată
- la Vest – Drum local, proprietate privată
- la Sud – Drum local, Proprietate privată

Accesul pe amplasament se realizează din partea de Sud-Vest, din drumul local (propunere).



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

Condiții naturale

Clima

Arealul pe care se află situată Comuna Verguleasa aparține zonei de climă temperat-continentală de tranziție.

Hidrografia arealului

Direcția de curgere a râurilor este nord-sud spre Dunăre. Limitorul estic- Dâmbovița este afluentul Argeșului. În partea centrală curge Râul Olt ce preia Oltețul. Râul Jiu colectează râurile vestice. Vedea și afluentul său Teleorman au traseu prin Platforma Cotmeana.

Situația juridică, tehnică și folosința terenurilor

Zona funcțională, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 32/26.10.2012 este teren arabil extravilan. Tarlăua **nu** este înscrisă în listele monumentelor istorice sau ale naturii și nici în zona de protecție a acestora.

Organizarea rețelei stradale

Accesul principal pe terenul prevăzut pentru realizarea lacului de agrement se va face din drumul local, situată în partea de Vest a terenului

Zonificarea funcțională a terenurilor

Zona funcțională, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 32/26.10.2012 este teren arabil extravilan.

Indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, înălțime, POT, CUT)

- Nu este cazul (terenul nu este construit)

Dezvoltarea infrastructurii edilitare

Zona nu este dotată cu infrastructură edilitară: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

Imobilul se află situat în extravilanul Comunei Verguleasa, cu acces principal posibil (propus) de pe drumul local.

Drumul de exploatare (în prezent cu lățime variabilă) este prea îngust pentru a putea fi practicabil.

Tarlăua este liberă de construcții, reprezentată de spații neamenajate.



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

5. SITUAȚIA PROPUȘĂ

În analiza perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse – din punct de vedere economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G.-ul aprobat, și cu normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor. Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- împrejmuire teren – cu plantații specifice ;
- platformă parcare 4 mașini (una pentru personal) și 5 biciclete;
- construcție prefabricată (administrativ, grup sanitar);
- punct gospodăresc (precolectare deșeuri);
- grup electrogen;
- ponton.

Lucrările se vor executa exclusiv în interiorul proprietății, respectând RLU al Comunei Verguleasa.

Zonificare funcțională

Zona funcțională, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 32/26.10.2012 este teren arabil extravilan.

Se solicită o modificare de la prevederile P.U.G.+R.L.U. aprobat la nivelul comunei Verguleasa, **pentru a transforma terenul arabil în zonă de agrement.**

Regim de aliniere

Se propune o retragere cu construcțiile (prefabricate / modulare) și cu limita luciului de apă cu 5m de la aliniamentul propus.

Regim minim de retrageri față de vecinătăți

Se propune o retragere cu construcțiile (prefabricate / modulare) și cu limita luciului de apă cu 5m de la limitele rezultate.

Regim de înălțime

Construcțiile (modulare / prefabricate) vor avea regim de înălțime: PARTER

Indicatori urbanistici propuși

POT maxim: 1% (edificabil propus: 0,5% din suprafața rezultată, respectiv 0,45% din suprafața inițială)

CUT maxim: 0,05



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

Bilanț teritorial:

Existent

Suprafață zona de studiu102329 mp, din care:

- **Suprafață teren existent..... 57 680 mp**
- Suprafață circulații existente..... 3710 mp
- Suprafață teren arabil in zona de studiu40939 mp

Propus

Suprafață ce se intenționează a fi trecută in domeniul public: 1049 mp

Suprafață Teren rezultat 56631 mp, din care:

- Suprafață zona agrement 49387 mp
- Suprafață edificabil.....697 mp
- Suprafață luciu apă49388 mp
- Suprafață spațiu verde. 2639 mp

Condiții de echipare edilitară:

Apa (Iacului) este provenită din pânza freatică

Alimentarea cu apă – bazin retenție (apă pluvială) și /sau din lacul creat. Apa potabilă - va fi îmbuteliată, din comerț

Canalizare – toalete ecologice -prefabricate. Soluția este BEV

Electricitate – grup electrogen

Gaz – nu este cazul

Salubritate – se asigură unități individuale de precollectare selectivă pentru deșeuri.

Propunere – prescripții arhitectură

Tema program: Prin proiectare se dorește realizarea unui lac de agrement pe suprafața unui teren agricol. Lacul va fi înconjurat de o alee permeabilă, realizată din piatră spartă. Adâncimea lacului va fi de 6,00 metri, iar lungimea taluzului ce coboară â până la limita inferioară a lacului este de aproximativ 7 metri. Luciul de apă este de 0.50 metri față de cota generală a terenului.

Alcătuiri constructive: alee circulație interioară, platformă parcare (mașini, biciclete), construcție prefabricată (administrativ, grup sanitar); punct gospodăresc, ponton.

Alimentarea cu apă (rece): Bazin retenție (apă pluvială) și /sau din lacul creat. Apa potabilă - va fi îmbuteliată, din comerț

Alimentarea cu energie electrică: Este propusă a fi realizată cu ajutorul unui grup electrogen.

Protecția mediului: În procesul de construire se vor lua toate măsurile de prevedere specifice pentru prevenirea poluării mediului.



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "AMENAJARE LAC AGREMENT,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL

Protectia ecosistemelor, biodiversității și ocrotirea naturii

Biodiversitatea în zona analizată nu prezintă valențe care să necesite un regim special de ocrotire. Nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a unor elemente naturale.

Surse de deșeuri, tipuri, compoziție și cantități de deșeuri rezultate

În cadrul amplasamentului vor fi generate deșeuri menajere – rezultate din activitatea socială a vizitatorilor. Acestea vor fi stocate în coșurile de gunoi amplasate pe teren.

Intocmit,
Arh.urb. Angela Busca



Proiectant: S.C. GREEN ART CENTER S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE
CONSTRUCȚII **"AMENAJARE LAC AGREMENT,"**
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: COMUNA VERGULEASA

Inițiator: COTESCU MARIN ADRĂNEL