

## **BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

### **PIESE SCRISE**

#### **1. MEMORIU DE PREZENTARE**

### **PIESE DESENATE**

U1/1 - Încadrarea în teritoriu

U2/1 - Situatia existenta

U3/1 – Reglementari urbanistice

U4/1 – Mobilare urbana

U5/1 – Reglementari edilitare

U6/1- Proprietate asupra terenurilor

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Date de recunoasitere a documentației

Beneficiar	<b>TELESPAN ILIE – MAXIMILIAN TELESPAN DIANA - IOANA</b>
Adresa	Oras Babeni, str. Calea lui Traian, nr.191, pct "La Cocos", Jud. Valcea
Proiectant	S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C J38/42/2004, RO16056520
Slef proiect,	arh. Alexandru SUCIU
Data elaborării	Noiembrie 2023

Obiectul lucrării

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PARTER,  
SPALATORIE AUTO, HALA DEPOZITARE 1,  
HALA DEPOZITARE 2, HALA DEPOZITARE 3,  
IMPREJMUIRE PROPRIETATE**

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL – Oras Babeni  
Plan topografic

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Evolutia zonei -

Zona este situata in intravilanul/extravilanul orasului Babeni, dezvoltarea urbanistica fiind numai in ceea ce priveste zona de locuire si de circulatii majore. Zona de comert si servicii a ramas deficitara in dezvoltarea urbanistica. Pana la aceasta data nu au existat interese din partea comunitatii sau a persoanelor fizice sau juridice pentru aceasta functiune.

#### 2.2. Încadrare în localitate

##### 2.2.1. Amplasament teren

Terenul studiat este situat in intravilanul/extravilanul Orasului Babeni fiind liber de constructii

Terenul este situat pe latura de Est a strazii Calea lui Traian invecinandu-se la:

- Nord: teren proprietate Most.Narnusi Grigore si Cojocaru Gheorghe
- Est: Drum tarla
- Sud: Neamtu D. Ilie

##### 2.2.2. Folosinta actuala a terenului

Terenul solicitat pentru schimbarea functiunii in zona de servicii si comert , zona de depozitare si introducerea partiala a lui in intravilan, face parte din ansamblul de terenuri astfel :

**1. Nr. Cad. 39043 S=7320.00mp**

- arabil

- extravilan S=7320.00mp

**2. Nr. Cad. 37589 S=2438.00mp**

- arabil

- intravilan S=1478.00mp

- extravilan S=960.00mp

**3. Nr. Cad.38230 S=3760.00mp**

- arabil

- intravilan S=570.00mp

- extravilan S=3190.00mp

**4. Nr. Cad.38421 S=3526.00mp**

- arabil

- intravilan S=345.00mp

- extravilan S=3181.00mp

**2.2.3. Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate**

Funcțiunea urbanistica solicitata in studiul de oportunitate este de "zona de servicii si comert , zona de depozitare si introducerea in intravilan " pentru terenul solicitat in suprafata totala de 17044.00 mp astfel :

Zona de servicii si comert – S=8314.82mp

Zona de depozitare- S= 8729.18mp

Introducere in intravilan S=14651.00mp

**2.3. Elemente de cadru natural**

Terenul este situat intr-un cadru natural frumos, fara sa fie spectaculos.

**2.4. Circulația**

DRUMURI

Terenul se invecineaza pe latura Vest cu str. Calea lui Traian

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile sunt libere de constructii

**2.6. Echipare edilitara****Retele apa - canal****APA**

In zona studiata exista retea de apa pe str. Calea lui Traian

**CANALIZARE**

In zona studiata exista retea de canalizare pe str. Calea lui Traian

**Retele termice**

In zona studiata nu exista retele termice

**Retele electrice**

In zona supusa analizei exista retele electrice aeriene de joasa tensiune pe str. Calea lui Traian

Retelele electrice existente sunt construite pe stalpi de beton tip centrifugat sau vibrat.

pe str. Calea lui Traian exista retea electrica de 0.4 Kv.

**Retele gaze**

In zona studiata exista retea de gaze pe str. Calea lui Traian

**2.7. Probleme de mediu****1. Relatia cu cadrul natural**

Terenul studiat se situeaza intr-un cadru natural frumos si linistit

**2. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice**

In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri

**3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe

**4. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu exista asemenea potential

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare aprobate prin PUG ,iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare****Studiu topografic**

Trenul relativ plat cu o usoara panta pe directia est-vest .

**Studiu geotehnic** A se vedea studiul geotehnic anexat

**Studiu hidrogeologic** Nu este cazul

**3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prevederile Regulamentului de Urbanism pentru terenul solicitat, pentru schimbarea functiunii in zona de servicii si comert, zona de depozitare sunt prevederi pentru construire pe terenuri in intravilan ce permit realizarea de constructii de locuinte si functiuni complementare .

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu este cazul

**3.4. Modernizarea circulatiei**

Nu este cazul.

**3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Reglementarile urbanistice reglementaza conditiile de amplasare a constructiilor de servicii si comert, cladiri pentru depozitare cu functiuni complementare acestora, zone de platforme carosabile si parcaje in incinta, spatii verzi amenajate.

**Indicatori urbanistici propusi prin regulamentul de urbanism aferent PUZ**

P.O.T. Procent de ocupare teren propus 45% C.U.T. coeficient de utilizare propus = 1.00

RESTRICTII DE CONSTRUIRE cu conditionari

Retrageri ale zonei edificabile fata de aliniament, limite laterale si posterioara

Nord- 3.00m

Sud-1.00m

Est-10.00m

Vest-5.00m

Retragere fata de aliniament –10.00m

Regimul de inaltime maxim va fi de max P+1E pentru toate tipurile de constructii cu functiuni complementare acestora.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare****Alimentarea cu apa**

Se propune alimentarea cu apa din rețeaua existentă în zona de pe str. Calea lui Traian

**Canalizare menajera**

Apele uzate menajere pot fi colectate în rețeaua existentă de pe str. Calea lui Traian  
Preluarea apelor pluviale se poate realiza gravitațional și dirija spre emisari naturali.

**Alimentare cu energie electrică**

Se va realiza din rețeaua publică existentă de pe str. Calea lui Traian

**Alimentare cu gaze**

Se va realiza din rețeaua existentă de pe str. Calea lui Traian

**Termice**

Nu este cazul,

**3.7. Protecția mediului**

Efectele semnificative potențiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

**1. Caracteristicile planului Urbanistic Zonal****a. Gradul în care planul contribuie la dezvoltarea urbanistică a localității**

Modificarea funcțiunii existente a terenului cu funcțiunea de servicii și comerț, depozitare și construcții complementare funcțiunii principale este o necesitate a investitorului în condițiile în care zonele adiacente au funcțiunea locuințe .

**b. Gradul în care cadrul PUZ influențează planul urbanistic general**

PUZ-ul propune completarea schimbarea destinației în zona de servicii și comerț, zona de depozitare .

**c. Relevanța PUZ în perspectiva dezvoltării durabile.**

Funcțiunea propusă este în spiritul și sensul dezvoltării localității și nevoilor comunității în condițiile racordării la infrastructura de utilități existentă și eficientizarea folosirii acesteia.

**d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ**

Nu există elemente care să aducă prejudicii mediului care pot fi semnalate, funcțiunea și construcțiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

**e. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfășura pe amplasament vor fi preluate , printr-un contract de servicii cu o firmă specializată pentru aceste activități.

Evacuarea apelor menajere se va realiza în rețeaua existentă pe str. Straubing

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la:****a. Probabilitate durată frecvență**

Nu este cazul. Nu există surse de poluare

**b. Natura cumulativă a efectelor**

Nu este cazul. Nu există surse de poluare Nu există efecte nocive .

**c. Natura transfrontieră a efectelor**

Nu este cazul. Amplasamentul nu este în zona adiacentă frontierelor.

**d. Riscul pentru sănătatea umană sau mediu**

Nu este cazul. Nu există surse care să genereze riscuri care afecteze sănătatea umană și mediul.

**e. Mărimea și spațialitatea efectelor**

Neglijabila spre zero

f. Valoarea si vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona de protectia a monumentelor istorice sau sit protejat.

-Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului in mod intensiv.

Terenul este propus a fi folosit pentru constructii cu functiuni fara efecte negative asupra mediului

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national comunitar sau international.

Terenul nu este situat in zone instituite cu statut de protejare.

### **3.7. 1.Servituti urbanistice**

Terenul este grevat de urmatoarele servituti urbanistice:

- Terenul este grevat de servitute zona de protectie DN 20m din limita zonei de siguranta

### **3.7.2. Asigurarea acceselor**

Accesul se va realiza din str. Calea lui Traian

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul

## **4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Se va urmări ca aprobarea autorizațiilor de construire sa fie in concordantă cu reglementarile zonei funcționale in care este amplasat terenul solicitantului

Consecințe economice si sociale la nivelul zonei

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție

Realizarea obiectivului principal și a celor secundare

3. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale.

## **5. ANEXE**

Planul topografic

NOTA Studiul privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata d.p.d.v. economic,tehnic si al mediului inconjurator cf legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizatie de Construire

Intocmit,

Arh. urb. Alexandru SUCIU