

Denumire proiect: *Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire peco si sala evenimente cu spatiu de cazare*

Amplasament: *Com. Bolbosi, Sat. Bolbosi, nr. cad. 36029, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Puiu Constantin Tudor*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

✚ Șef proiect:
Arhitect Camui Iulian



✚ Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru



✚ Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru



2. Borderou:

Piese scrise:

1.Colectiv de elaborare proiect

2.Borderou

3.Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4.Memoriu de prezentare

5.Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• ***Arhitectură:***

U.01- <i>Plan de incadrare in zona</i>	- <i>SC. 1/2000</i>
U.02- <i>Situatie existenta amplasament</i>	- <i>SC. 1/2000</i>
U.03- <i>Reglementari urbanistice</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.04- <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.05- <i>Reglementari urbanistice – echipare edilitara</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.06- <i>Circulatia juridica a terenurilor si obiective</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.07- <i>Perspectiva aeriana</i>	- <i>SC.1/100</i>
U.08- <i>Ilustrare urbanistica</i>	- <i>SC.1/100</i>

*Denumire proiect: Intocmire Plan Urbanistic Zonal pentru construire peco si sala
evenimente cu spatiu de cazare*

Amplasament: Com. Bolbosi, Sat. Bolbosi, nr. cad. 36029, Jud. Gorj

Beneficiar: Puiu Constantin Tudor

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. BAZA LEGALĂ	7
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL	9
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL	10
1.6. MODE DE PREZENTARE	10
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	11
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE	11
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității	11
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare	11
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	11
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.	11
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	12
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	12
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	12
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	12
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC	12
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR	12
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	12
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI	13
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ	13
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	14
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	15
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	17
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	18
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	18
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	18
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA	18
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	19
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	19
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	19
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	19
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	Error! Bookmark not defined.
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR	19
5. CONCLUZII	20
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE	21

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție	: <i>Intocmire plan urbanistic zonal pentru construire peco si sala evenimente cu spatiu de cazare</i>
Amplasament	: <i>Com. Bolbosi, Sat. Bolbosi, nr. cad. 36029, Jud. Gorj</i>
Beneficiar	: <i>Puiu Constantin Tudor</i>
Data elaborării	: <i>Decembrie 2023</i>

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc

cadrul fizic constituit al omului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în stabilirea condițiilor de amplasare și executare, pe terenul proprietate privată a domnului Puiu Constantin Tudor, a unui peco cu skit GPL, stație de alimentare, magazin cu terasă neacoperită, totem, sala de evenimente și magazin cu spații de cazare la, în condițiile respectării prevederilor celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor particulare generate de teren, de vecinătățile acestuia și de cerințele funcționale. Terenul studiat este în suprafața de 11279 mp, din care 3320 mp intravilan și 7959 mp extravilan.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea suprafeței de 1000 mp din totalul de 7959 mp din teren extravilan în intravilan;
- extinderea zonei UTR – LR1 (zona de locuințe, servicii și funcțiuni cu suprafața mai sus menționată);
- schimbarea folosinței actuale a terenului din arabil în zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incintă propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 10m de la aliniamentul DJ 673;
- stabilește regimul de înălțime maxim P+1+M;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim (35%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (1.05), specific regimului de înălțime.

Reglementările fiscale au fost stabilite prin UTR – LR1.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;

- Legea nr.107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Republicata;
- Codul Civil
- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;
- Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal conține următoarele:

Piese scrise

Memoriu general – Cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni;

Reglementările de urbanism: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.Z. în vederea urmării aplicării acestuia.

Piese desenate

Piesele desenate sunt realizate conform ”Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal devine instrument tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a Unității Teritoriale de Referință de care aparține.

Pe baza P.U.Z. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

1.6. MODE DE PREZENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de două exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce a generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este proprietatea domnului Puiu Constantin Tudor. Terenul este situat în extravilanul și intravilanul Comunei Bolbosi.

Folosinta actuala a terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 34 din 07.08.2023. – arabil – intravilan, arabil – extravilan – nereglementat urbanistic.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția s-a efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

De asemenea a fost întocmit Studiu Geotehnic, verificat la cerința Af.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Bolbosi, terenul studiat este situat în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 68/23.12.2022 și hotărârea Consiliului Local Telesti nr 23/25.05.2023.

Reglementările aferente acestui U.T.R. LR1 permit construirea unui astfel de obiectiv, cu condiția aprobării în prealabil a Planului Urbanistic Zonal.

2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Propunerile înaintate de investitor sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe DJ 673. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. Viilor, drum cu care se învecinează pe latura de est.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Amplasamentul are o formă dreptunghiulară, regulată în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: Viasu Marian;
- la sud: Nr. cad. 35979 / nr. cad. 35950;
- la vest: Pr. Jilt;
- la est: nr. cad. 35620 / DJ 673.

Zonele învecinate sunt ocupate de un depozit de materiale, teren de sport, Pr Jilt si strada ce aparține domeniului public. Proprietățile sunt delimitate de împrejurimi.

În prezent nu există fond construit pe teren.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă intravilan și o zonă extravilan nereglementată.

3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR

Zona de locuințe, servicii și funcțiuni complementare.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține lui Puiu Constantin Tudor, conform Actului de vanzare cumparare nr. 2769 din 10.mai.2023 emis de Raluca Nicolita Davitoiu, înscris în C.F. nr. 36029 cu nr. cad. 36029. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

Conform P.U.G. nu este instituită o zonă asupra terenului.

Se poate construi peco si sala de evenimente si spatii de cazare cu condiția elaborării P.U.D. sau P.U.Z.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15$ g și a perioadei de colț $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este ”D”

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – ”III”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 35.00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 1.05.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

DJ 673 este purtător a următoarelor rețele edilitare: energie electrică si apa.

Regulament local de urbanism

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui peco si a unei sali de evenimente cu spatiu de cazare.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere realizarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii compositionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra noilor clădiri;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirilor;
- realizarea unui front reprezentativ către aliniamentul stradal (aleea de acces comuna racordată la DJ 673)
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrărilor principale în clădire;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în construcții, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile, parcaje etc.

Investiția propusă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafață teren studiat: 4.320 mp;

- Regim de înălțime maxim propus: P+1+M;

S_{teren extravilan+intravilan} 11279 mp;

S_{teren extravila} 7959 mp;

- S_{construit existentă} 0.00 mp;

- S_{desfasurata existent} 0,00 mp;

S_{teren intravilan} 3.320,00 mp;

- S_{construit pr.} 1.150,00 mp;

- S_{desfășurata pr.} 3.500,00 mp;

S_{teren intravilan existent+intravilan pr.} 4.320 mp;

- S_{construita maxima pr.} 1.500,00 mp;

- S_{desfășurata maxima pr.} 4.500,00 mp;

- S_{alei auto si pietonale} 2.663,7 mp;

- S_{spatii verzi si plantatii} 648.85 mp;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu

tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției. Funcțiunea inițială a parcelei va deveni zona de locuinte, servicii si functiuni complementare.

Ampalsarea construcțiilor se va face conform Planșei 4 si in prezentul PUZ.

Retrageri aliniamente:

- 0.60 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 0.60 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 10.00 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Construcțiile vor avea următoarea structură constructivă:

- Fundații izolate;
- Stâlpi și centuri din beton si metal;
- Pereți din panouri sandwich si BCA;
- Șarpantă din lemn si metal;
- Învelitoare din tabla si panouri sandwich;

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor va fi P+1+M.

Înălțimea maxima la streășină va fi 10.00 m iar cea maximă a construcției va fi de 13.00 m, raportate la cota $\pm 0,00$.

Finisaje interioare:

- Gresie;
- Parchet;

Finisaje exterioare:

- Tâmplărie / P.V.C., culoare gri;
- Învelitoare / tigla, panouri sandwich;

Suprafață construită

- Suprafața construită sala de evenimente 719.5 mp;
- Suprafața construită magazin+spatiu de cazare= 70.75 mp;
- Suprafața construită magazin = 94.55 mp;

- Suprafața construită terasa neacoperita = 59.95 mp;
- Suprafața construită schit GPL = 24.00 mp;
- Suprafața construită stație alimentare = 38.70 mp;

Structura de rezistență – pentru fabrica de piese obtinute prin prelucrare mecanica:

- Fundațiile sunt izolate sub panouri, si continue sub ziduri realizate din beton de clasă C16/20- XC2-D16-Cl 1,0-S3 . Pentru evitarea alterării terenului de sub talpa fundației, ultimul strat 10 - 15 cm va fi format din balast compactat; se vor îndepărta rădăcinile și stratul vegetal înaintea turnării betonului din blocul de fundare;

- Elevațiile sunt din beton de ciment de clasă C 20/25 prevăzute cu centuri armate cu Ø6 PC52 longitudinal și etrieri Ø8/15 OB37 ;

- Pereții sunt din panouri sandwich si zidarie BCA.

- Șarpanta este realizata din structura metalica si lemn. Ea este realizată dintr-o structură dispusă la travei în lungul clădirii, realizată din stâlpi verticali denumiți popi, legați între ei în sens transversal prin clești, care împreună cu perechea de căpriori din dreptul scaunului realizează un contur indeformabil în secțiune transversală.

- După execuția șarpantei și a elementelor de rezemare a acesteia se va proceda la operațiunea de ignifugare și antiseptizare a acesteia cu soluții adecvate.

- Învelitoarea construcțiilor se va realiza cu panouri sandwich si tabla.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcțiilor față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de

prevederile Codului Civil și de H.C.L. nr. 68/23.12.2022.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcțiile propuse, cu regim maxim de înălțime P+1+M, nu sunt construcții dominante în contextul actual al zonei.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată nu există fond construit existent.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din DJ673, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de est.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcțiilor s-a realizat luând în calcul forma regulată a parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de arhitectură și a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile care fac obiectul prezentului studiu nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.Z. definește funcțiunea zonei ca fiind zona de locuinte, servicii și funcțiuni complementare.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul DJ 673 este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcțiile vor avea cota $\pm 0,00$ la minim 20 - 50 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se face din rețeaua stradala.

Canalizarea se va rezolva prin intermediul unui bazin vidanjabil etanș, amplasat la o distanță minima de 10,m față de orice sursă posibilă de poluare.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de

către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Alimentarea cu căldură

Centrala pe lemne.

Gospodărie comunală

În incinta terenurilor studiate se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Bilanul teritorial existent/propus al zonei este următorul:

Total teren studiat			din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
mp	%			mp	%	mp	%	mp	
4.320	100	%	0.00	0.00	%	1.007,45	23.33	2.663,7	61.65

Rest teren curti constructii
648.85 mp / 15.02 %

POT existent	POT propus	CUT existent	CUT propus
35.00%	35.00%	1.05	1.05

5. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;

- se propune introducerea suprafeței de 1.000,00 mp din extravilan în intravilan – destinația de zonă locuințe, servicii și funcțiuni complementare;

- se propune realizarea unui peco cu schit GPL, statie de alimentare, magazin cu terasa neacoperita, totem, sala de evenimente si un magazin cu spatii de cazare la etaj

- se propune realizarea unor constructii cu regim maxim de inaltime P+1+M;
- se propune acces auto si pietonal din DJ 673;
- se propune racordarea noii constructii la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea unui bazin etans vidanjabil;
- se propune realizarea unui număr de 10 locuri de parcare propuse pentru peco, 22 de locuri de parcare propuse pentru sala de evenimente si 4 locuri de parcare propuse pentru spatiu de cazare;
- se propune realizarea de spații verzi;

6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale si teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Întocmit,
Arh. Camui Iulian
Arh. Hortopan Alexandru

