

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

* **Denumirea lucrării:** ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

* **Amplasament :**
Sat Dragutesti, comuna Dragutesti, judetul Gorj
(nr. Cad. 38577, 37927, 35851)

* **Beneficiar:**
MITROIU CONSTANTIN

* **Proiectant:**
S.C. ARHIGUIDE S.R.L. ;
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel

* **Data elaborării:**
Aprilie 2024;

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei₂

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

construcții;

- Scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan și/sau schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Local pentru aprobare;

- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

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 unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, 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 supraterane sau subterane, 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. Înfrățirea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

cadrul serviciului de urbanism de la primării.

În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbaniștii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri în intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare - aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul MITROIU CONSTANTIN, a solicitat Primăriei Comunei Dragutesti, introducerea partiala a terenurilor in intravilan, in vederea construirii unei zone de agrement si de alimentatie publica.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte partial din extravilanul localitatii si partial din intravilanul localitatii (UTR LR 12). Terenurile cu nr cadastrale 38577 si 37927 se situeaza complet in extravilan.

Pentru a putea construi pe acest amplasament este necesara introducerea suprafetei de teren dorita (**suprafata de 4200,00mp**) in intravilan, respectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal cu acest scop.

A fost eliberat in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 22 din 06.03.2024.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Mitroiu Constantin, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

Terenul reglementat este format din 3 parcele de teren si are o suprafata totala de 11.771,00 mp (7.943,00 mp extravilan si 3.828,00 mp intravilan).

În realitate, terenul nu este in totalitate folosit și exploatat, iar in vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții si arabile, proprietăți private, cu destinatia de zona locuinte individuale;
- circulatii carosabile modernizate si nemodernizate.
- terenuri intravilane libere de constructii
- Terenuri extravilane libere de constructii

Terenul studiat se afla intr-o zona aflata in dezvoltare , unde functiunea predominanta este cea de locuire, precum si cea industrială si de servicii.

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar pentru elaborare PUZ in vederea introducerii in intravilan partiala a terenurilor cu nr cadastrale 38577, 37927 si 35851 cu scopul crearii unei zone de agrement si de alimentatie publica. Deasemenea se va schimba destinatia terenului cu nr cadastral 35851, situat in intravilan, din zona destinata locuirii , tot in zona de agrement si alimentatie publica.

Funcțiunea dominantă (agrement si alimentatie publica) propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentatie, nu deranjeaza functiunile invecinate, terenurile aflandu-se la distanta considerabila de locuintele existente.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- NORD: strada Amaradia
- SUD: paraul Amaradia
- VEST: lot 2 si nr cad 37924
- EST: Paraul Amaradia

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflata in plina dezvoltare, si cu accesibilitate rapida din Municipiul Tg-Jiu.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin extinderea intravilanului existent, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire individuale pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Dragutesti.
- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, elaborat în 1997, de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, S.C. URBANPROIECT S.A.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

- Planul de amenajare a teritoriului județului Gorj, actualizare 2009-2011, întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București – Centrul de cercetare, proiectare, expertizare și consulting, contract nr. 11/2009.

- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și
eTerra-Public - Geoportal ANCP

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 22 / 06.03.2024
- Act de vanzare-cumpare
- Extras de carte funciară pentru informare
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000
- Plan topografic cu coordonate teren
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. ASEAN S.R.L.
- Aviz de oportunitate eliberat de Primăria comunei Dragutesti.

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile și completările ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

- Codul Civil.
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de agrement, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat este situat, conform PUG comuna Dragutesti în₁₁

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

intravilanul si extravilanul localitatii.

Propunerile din PUZ, vor fi corelate cu reglementările din PUG, pentru zona de locuințe individuale .

Funcțiunea dominantă existenta este de locuire individuala .

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

PUZ-ul, în această etapă, stabilește reglementările privind construirea de spatii/ constructii de agrement si de alimentatie publica.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să solicite obținerea autorizației de construire în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Teritoriul comunei Dragutesti cuprinde zone variate de relief.

Se distinge lunca aluvionara a raului Jiu.

Localitatea se desfasoara longitudinal pe directia nord-sud si cuprinde zone de dealuri si de lunca .

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zona și de infiltrațiile din apele de suprafață.

Prin configurația geografică, comuna Dragutesti se încadrează în zona vegetației de luncă. Această formațiune vegetală are caracter areal, se întinde în luncile râurilor din zona depresionară sub forma de zăvoaie, având lungime mai mare și exces de umezeală. Speciile caracteristice sunt sălciile, uneori amestecate cu rachiți și plop alb sau negru, arinul alb sau negru.

Ca vegetație ierboasă, în pajiștile din lungul râurilor cresc coada vulpii și hameiul, a cărui floare e utilizată la fabricarea berii de casă. Părăsind zona de luncă, înspre versanții interfluviilor apar porumbarul și rugul, care fac tranziția spre pădurile de stejar. În aceasta zonă predomină esențele de gorun, cer, garniță, stejar pedunculat și chiar fag.

Datele geotehnice sunt prezentate în documentațiile de specialitate atașate, studiu geotehnic întocmit de SC ASEAN SRL.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, a fost executat 2 foraje geotehnice - F1 și F2, până la adâncimea de 3.00 m, rezultatele fiind prezentate în fișa de foraj.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

□ Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).

Amplasamentul propus pentru construcție este încadrat în categoria fără risc, iar din punct de vedere al precipitațiilor maxime căzute în 24 h, amplasamentul se încadrează în cadrul acelor precipitații maxime cu valori între 100-150 mm.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.

Ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. *Categoria geotehnică 1*, include doar lucrări mici și relativ simple, pentru care este admisă că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile geotehnice calitative, iar pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile. Nu există probleme legate de stabilitatea generală sau locală a amplasamentului. Adâncimea de fundare va fi la -1,10 m față de suprafața terenului natural, sub adâncimea de îngheț, care în cazul acesta este de 90 cm, iar sistemul de fundare se recomandă a fi format din fundații directe, de tipul fundație directă izolată sau continuă, urmând ca analiza cotelor de fundare și dimensiunile fundațiilor, să fie evaluate în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față. Înainte de turnarea betoanelor în fundații nu este admisă stagnarea apelor de precipitații în excavații, pentru a nu produce înnoirea și degradarea terenului.

Pentru săpături de până la 1,0 m adâncime, taluzurile provizorii pentru faza de execuție vor fi realizate cu pante de 3:1, cu condiția depozitării materialului excavat la distanță de minimum 5 m de limita superioară a săpăturilor; se recomandă ca ultimii 25 cm de săpătură (înainte de atingerea cotei de fundare) să fie înlăturați imediat înainte de turnarea betoanelor.

Taluzul definitiv al umpluturilor din jurul obiectivelor va fi realizat la pantă de 1:1.5 iar taluzurile definitive rezultate, precum și zonele deranjate vor fi protejate prin înierbare într-un strat de sol vegetal. Se recomandă ca execuția lucrărilor de fundare și amenajare a incintei să se desfășoare cu asistență tehnică de specialitate.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunile convenționale conform STAS 3300/2 – 85

Valoarea de bază pentru presiunea convențională P_{conv} de bază care se va lua în calculul terenului de fundare va fi de 250 kPa pentru sarcini fundamentale, lățimea tălpii fundației $B = 1,00\text{ m}$ și adâncimea $D = 2,00\text{ m}$.

P_{conv} de baza = 250kPa;

2.3. Încadrarea în localitate

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Terenul reglementat este format din 3 parcele de teren si are o suprafata totala de 11.771,00 mp, aflat in proprietatea domnului Mitroiu Constantin.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii (nr cad 38577 si 37927) si din intravilanul si extravilanul localitatii (nr cad. 35851).

Se propune introducerea partiala (4.200,00 mp) de terenuri, din toate cele 3 parcele, in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.

Accesul la teren se face direct din drumul situat pe latura de nord, iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66. Drumul de acces existent este un drum amenajat, cu un strat de beton, avand o latime amenajata variabila, de aproximativ 5,00 m.

Terenul este liber, cu posibilități de dezvoltare urbanistică.

Pe amplasamentul studiat se dorește crearea unei zone de agrement.

Pe latura sud si est se afla paraul Amaradia. Pe latura vest terenurile sunt extravilane, iar pentru realizarea investiției propuse (care necesită o suprafață mai mare de teren), se impune introducerea parțială, din terenul studiat, în intravilanul localității Iași Gorj, com. Drăguțești.

În vecinatatea nordica, dincolo de drumul de acces, există un cimitir, iar spre nord-vest sunt constructii cu destinatii variate, destinate pentru prestări servii, agricole (sere de flori), depozitare.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** strada Amaradia
- **SUD:** paraul Amaradia
- **VEST:** lot 2 si nr cad 37924

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

- EST: Paraul Amaradia

2.4. Circulația

Accesul la teren se face in mod direct din drumul situat pe latura de nord (strada Amaradia), iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66 .

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul reglementat este format din 3 parcele de teren si are o suprafata totala de 11.771,00 mp, aflat in proprietatea domnului Mitroiu Constantin.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii (nr cad 38577 si 37927) si din intravilanul si extravilanul localitatii (nr cad. 35851).

Se propune introducerea partiala (4.200,00 mp) de terenuri, din toate cele 3 parcele, in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.

Toate cele 3 parcele sunt libere de constructii.

Toate conditiile de construibilitate se vor preciza in regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic zonal elaborat.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrica si apa, pe drumul de acces situat la nord. Utilitatile tehnico-edilitare necesare, se vor realiza/asigura prin grija si cheltuiala beneficiarului, cu acordul administratorilor retelelor.

Pentru branșarea investițiilor propuse de pe terenul studiat, se

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, bransamentele necesare.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele publice edilitare existente in zona se vor suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt preluate din P.U.G. și din Studiul geotehnic întocmit de S.C. ASEAN S.R.L.

Cerințele pentru construcții de locuire în această zonă, precum și pentru unele construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii), sunt mari.

Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni. Investiția propusă nu este generatoare de poluare a aerului, apei sau solului. Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele stradale sau canalele existente în zonă.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu vor afecta imobilele care se vor realiza în vecinătate, iar propunerile dintre clădirile care se vor realiza pe terenul studiat și se vor prezenta la faza DTAC, se vor executa, astfel încât, să se asigure însorirea lor cel puțin 1h și 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient pentru crearea unei zone de agrement. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în₁₇

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

întâmpinarea unor cerințe ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al localitatii Dragutesti și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul și extravilanul comunei.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. s-au făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă că, terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul PUZ este în corelare cu vecinătățile existente.

Accesul la teren se face direct din drumul situat pe latura de nord, iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66. Drumul de acces existent este un drum amenajat, cu un strat de beton, avand o latime amenajata variabilă, de aproximativ 5,00 m.

Terenul reglementat este format din 3 parcele de teren si are o suprafata totala de 11.771,00 mp, aflat in proprietatea domnului Mitroiu Constantin.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii (nr cad 38577 si 37927) si din intravilanul si extravilanul localitatii (nr cad. 35851).

Se propune introducerea partiala (4.200,00 mp) de terenuri, din toate cele 3 parcele, in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Ulterior aprobarii PUZ-ului se pot realiza operatiuni de parcelare (dezmembrare si alipire), cu respectarea urmatoarelor conditii.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate.

Eliberarea autorizației de construire pentru lotul studiat nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Amplasarea și volumetria construcțiilor va ține cont de forma terenului, accesul auto și pietonal, distanțele până la limitele terenului (respectarea codului civil), distanțele față de vecinătăți și construcțiile învecinate, facilitarea accesului mașinilor PSI pe cel puțin o latură a clădirilor, rezolvarea locurilor de parcare aferente (în incinta loturilor), suprafața destinată pentru spații verzi, platformă gunoi, loc de joacă, sistematizarea verticală a incintei, echipare tehnico – edilitară.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) pentru terenul studiat, prezentul PUZ va ține cont de reglementările aprobate pentru terenurile din vecinătate, din UTR LR 12.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Datorită poziției terenului studiat amplasat într-o zonă care se dezvoltă, preponderent, cu case unifamiliale, cu acces direct din strada Principala și cu posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii autorizației de construire pentru locuințe individuale. Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se din aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori

Terenul este liber, cu posibilități de dezvoltare urbanistică.

Pe amplasamentul studiat se dorește crearea unei zone de agrement.

Pe latura sud si est se afla paraul Amaradia. Pe latura vest terenurile²⁰

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

sunt extravilane, iar pentru realizarea investiției propuse (care necesită o suprafață mai mare de teren), se impune introducerea parțială, din terenul studiat, în intravilanul localității Iași Gorj, com. Drăguțești.

În vecinatatea nordica, dincolo de drumul de acces, există un cimitir, iar spre nord-vest sunt constructii cu destinatii variate, destinate pentru prestări servii, agricole (sere de flori), depozitare.

Zona funcțională propusa – zonă de agrement, cu activitati sportive, alimentatie publica si alte functiuni complementare (spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de cazare, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Constructii si amenajari pentru activitati sportive si de agrement
- Constructii pentru alimentatie publica (restaurat, terasa, sala de evenimente, etc.)
- Constructii pentru activitati comerciale
- Constructii pentru cazare
- Constructii pentru prestari servicii complementare
- Constructii si spatii pentru organizari de evenimente, artistice, culturale, etc
- Echipamente publice specifice zonei de agrement;
- Parcari, circulatii si spatii verzi
- Retele de utilitati
- Constructii provizori
- Panouri reclame
- Panouri fotovoltaice.

UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze; stații de intretinere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajarile din spatiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

vecine sau care impiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

○ REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este max P+3 iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 70%
- C.U.T. maxim propus = 2,80

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiari în incinta loturilor. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

○ IMPREJMUIRI

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50m
- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2.00m.

○ REGIM DE ALINIERE SI RETRAGERI

Regimul de aliniere propus pentru constructii - conform PUZ planșa de reglementări

- se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Constructiile propuse se vor retrage 5,00 m fata de limita de proprietate stradala (nord).

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare, se vor realiza respectand distanta de 2,00 m. Se recomanda o distanta de minim 3,00 m intre constructiile realizate pe aceiasi parcela.

○ SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi in incinta, in procent de minim 20%.

○ SISTEMATIZAREA VERTICALA:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum si amenajarea de circulatii pietonale si spatii verzi in incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

b. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcelele de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului si nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu conditia respectarii prevederilor RGU 525, privind dimensionarea parcelelor.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

3.5. Căile de comunicație

Accesul la terenu studiat , se va realiza direct din drumul de acces existent pe latura de nord (strada Amaradia) si indirect, din DN 66 .

In incinta se vor amenaja circulatii auto si pietonale, realizate cu suprafete pavate, betonate sau asfaltate.

- parcaje

- Parcajele vor fi amenajate în incinta , necesarul lor fiind stabilit in corelare cu destinatiile constructiilor propuse in incinta.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune racordarea/bransarea la rețelele publice de utilitati existente (apa, energie electrica, telefonie, cablu tv, internet).

Pentru incalzirea spatiilor se vor folosi alternative de echipamente producatoare de energie (pompe de caldura, centrala pe combustibil solid, panouri solare, etc).

3.6.1. Alimentarea cu apă

- se poate realiza de la rețeau de apa a localitatii existente in adiacenta .

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

- se poate realiza in sistem individual de colectare a apelor menajere, amenajat in incinta.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spatiile verzi interioare amenajate.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

-se poate realiza de la rețeaua existenta in zona a localitatii aflata in adiacenta

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

3.6.4 Telecomunicații

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom se recepționează în bune condiții. Telefonia fixă a construcțiilor, internetul și televiziunea prin cablu se vor realiza din rețeaua stradală propusă. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă (construcții izolate) încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică proprie (pe combustibil solid, lemne, pompe de căldură, electrice), sau alte variante.

Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Nu este imperios necesara. Nu exista retea in adiacenta.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie comunală-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;

- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție²⁵

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare: - deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele GMT EN 840-1 de 140 l amplasate în curte, de unde se vor evacua periodic, prin grija noilor proprietari, în locurile indicate de către Primăria mun. Tg.- Jiu.

3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;

- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în containere speciale și se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă specială²⁶

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

1.1. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului, mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se²⁷

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

*Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

*Protecția solului și a subsolului

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

*Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

În ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, astfel încât așezările umane nu sunt afectate.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

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

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține domnului Mitroiu Constantin, în conformitate cu documentele de proprietate atasate și Extrasele de Carte Funciară atasate.

Asupra imobilului nu sunt sarcini și nu sunt servituți de utilitate publică.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Terenul reglementat este format din 3 parcele de teren si are o suprafata totala de 11.771,00 mp, aflat in proprietatea domnului Mitroiu Constantin.

Accesul la teren se face in mod direct din drumul situat pe latura de nord (strada Amaradia), iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66 .

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din extravilanul localitatii (nr cad 38577 si 37927) si din intravilanul si extravilanul localitatii (nr cad. 35851).

Se propune introducerea partiala (4.200,00 mp) de terenuri, din toate cele 3 parcele, in intravilan si scoaterea din circuitul agricol.

Accesul la teren se face direct din drumul situat pe latura de nord, iar la acest drum existent, accesul se face din drumul national DN 66. Drumul de acces existent este un drum amenajat, cu un strat de beton, avand o latime amenajata variabilă, de aproximativ 5,00 m.

Terenul este liber, cu posibilități de dezvoltare urbanistică.

Pe amplasamentul studiat se dorește crearea unei zone de agrement.

Pe latura sud si est se afla paraul Amaradia. Pe latura vest terenurile sunt extravilane, iar pentru realizarea investiției propuse (care necesită o suprafață mai mare de teren), se impune introducerea parțială, din terenul studiat, în intravilanul localității Iași Gorj, com. Drăguțești.

În vecinatatea nordica, dincolo de drumul de acces, există un cimitir, iar spre nord-vest sunt constructii cu destinatii variate, destinate pentru prestări servii, agricole (sere de flori), depozitare.

Zona funcțională propusa – zonă de agrement, cu activitati

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

sportive, alimentatie publica si alte functiuni complementare (spatii comerciale, spatii prestari servicii, spatii de cazare, etc.)

Regimul de inaltime propus este max P+3 iar inaltimea maxima propusa la streasina este de 12 m.

- P.O.T. maxim propus = 70%
- C.U.T. maxim propus = 2,80

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea împrejmirilor opace, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se recomanda realizarea împrejmirii cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastel pentru biciclete, etc.

Construcțiile propuse se vor retrage 5,00 m fata de limita de₃₀

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

proprietate stradala (nord).

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare, se vor realiza respectand distanta de 2,00 m. Se recomanda o distanta de minim 3,00 m intre constructiile realizate pe aceiasi parcela.

Etapele de interventie sunt urmatoarele:

- realizarea utilitatilor tehnico-edilitare in incinta si branșarea constructiilor la rețelele existente in zona;
- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto si circulatiei pietonale;
- finalizarea investitiilor propuse.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de executie, respectandu-se intocmai planurile de fundatii ale constructiilor.

Eventualele zone cu teren necorespunzator (lentile nisipoase), intalnite local la cota săpăturilor pentru fundatii, se vor evacua in intregime pana la terenul „in situ” (nederanjat), bun de fundare.

Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului. Adâncimea de fundare nu va fi mai mica decât adâncimea de îngheț din zona = 0,90 m față de terenul natural.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

În jurul constructiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investitia propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la urmatoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.). Proprietarul terenului sau proprietarii parcelelor (în cazul vânzării acestora), va/vor suporta cheltuielile pentru realizarea drumului de acces, a trotuarelor și a rețelelor tehnico-edilitare cu branșamentele necesare pentru fiecare lot în parte.

Deoarece terenurile au suprafete diferite iar POT-ul și CUT-ul₃₁

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

limitează suprafața construită și desfășurată a construcțiilor în funcție de suprafața terenului, vor exista construcții diferite ca formă și dimensiuni cu valoare a investiției diferite, astfel încât valorile de investiție vor fi stabilite la faza de DTAC pentru fiecare beneficiar și obiectiv, în parte.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrari de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525.

Administrația publică locală nu va avea cheltuieli de suportat în cazul investițiilor ce vor fi prezentate prin PUZ.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

| Nr. crt. | Categoriile de costuri | În sarcina cui cade cheltuiala respectivă |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice | | |
| a1. | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">- Întocmire PUZ- Studiu de prefazibilitate- Studiu de fezabilitate- Studii de teren (topo, geo, hidro)- Proiect tehnic, detalii de execuție, liste cantități, caiet de sarcini- Verificări de proiect | Proprietar |
| a2. | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică | Proprietar |
| a3. | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor | Proprietar |
| a4. | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare | Proprietar |
| B. Cheltuieli pentru realizarea investiției | | |
| b1. | Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none">- Cheltuieli pentru amenajarea terenului- Cheltuieli pentru protecția mediului | Proprietar |
| b2. | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor | Proprietar |
| b3. | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces | Proprietar |

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| b4. | Cheltuieli pentru investițiile de bază <ul style="list-style-type: none">- Construcții și instalații- Montaj utilaje tehnologice- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu motaj- Utilaje fără montaj și echipamente de transport- Dotări- Active necorporale | Proprietar |
| b5. | Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none">- Organizare de șantier- Comisioane, taxe, cost credit- Cheltuieli diverse și neprevăzute | Proprietar |

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei studiate:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată
- modernizarea tramei stradale
- realizarea unor dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor impuse oportunitate (Agenția de protecție a Mediului Gorj, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare, Engie România S.A., Aviz OCPI, ISU Gorj, DSP Gorj);

2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

3. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al primăriei Dragutesti.

ELABORARE PUZ PENTRU

- Introducere partiala terenuri in intravilan, cu numerele cadastrale 38577, 37927 si 35851 si
creare zona de agrement si alimentatie publica -

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de
Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

Întocmit,

Arh. Pirvulescu A, Mihaela

