

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

* **Denumirea lucrării:** ELABORARE PUZ PENTRU - **Lotizare teren cu numarul cadastral 37946** din intravilanul, satului Urechești, comuna Drăguțești, județul Gorj

* **Amplasament :**
Intravilan Sat Urechești, comuna Dragutesti, judetul Gorj

(nr. Cad. 37946)

* **Beneficiar:**
BODEA SIMONA

* **Proiectant:**
B.I.A. TEODORESCU D. ION. ;
șef proiect: c. arh. Teodorescu Ion

* **Data elaborării:**
Mai 2024;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut ca PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un specialist cu drept de semnătură, înregistrat în Registrul Urbanistilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica 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.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic₁

zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

Deși planurile urbanistice zonale modifică prevederile din Planul urbanistic general, hotărârile de aprobare a acestora nu preiau caracterul de act normativ al Planului urbanistic general.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

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

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 viitoarelor construcții;

Scoaterea din schimbarea funcțiunii zonei (dacă este cazul);

Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;

Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul comunal DC62;

Anumite zone de protecție ale întreprinderilor;

Alți parametri 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;
- 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 formă 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 dacă este cazul (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 investițiile ce urmează a fi realizate 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 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 sau se mențin anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiții, 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 respective la data întocmirii PUZ-ului. 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.

Apropierea zonei studiate în prezentul PUZ de municipiul Tg. Jiu, și zonei industrial Rovinari, facilitează realizarea pe parcelele propuse a unor construcții pentru locuințe, servicii și funcțiuni complementare în concordanță cu prevederile Regulamentului de Urbanism al Comunei Drăguțești.

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 și comunelor, 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 generale (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 zonelor urbane. 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.

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

Beneficiara **Bodea Simona**, persoană fizică a solicitat Primăriei Comunei Dragutesti, parcelarea imobilului cu nr. cad. 37946 în vederea construirii de locuințe individuale, servicii și funcțiuni complementare.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din intravilanul (nr cad 37946) localității Urechești, respectiv din UTR LR 17(conf. C.U. eliberat de primărie) - zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare.

Terenul pe care beneficiara dorește să-l parceleze se află în intravilanul localității Urechești. Pentru a putea construi pe acest amplasament este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în acest scop.

În acest sens a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 38 din 28.03.2024.

Terenul este în totalitate proprietate privată și aparține d-nei **Bodea Simona**, în conformitate cu Titlul de Proprietate atașat și Planul de amplasament al bunului imobil.

Asupra imobilului nu sunt sarcini sau servituți de utilitate publică.

Terenul reglementat este format dintr-o singură parcelă și are o suprafață totală de 6000mp.

Terenul este exploatat în prezent ca pășune, iar în vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zona locuințe individuale;
- circulații carosabile modernizate.
- terenuri intravilane libere de construcții

Terenul studiat se află într-o zonă , unde funcțiunea predominantă este cea de locuire.

Proiectul a fost întocmit pe baza solicitării beneficiarei și prevederilor Certificatului de Urbanism, de parcelare a imobilului pentru construirea de locuințe individuale, servicii și funcțiuni complementare.

Funcțiunea dominantă (locuințe individuale în regim izolat) propusă de beneficiar și susținută prin prezenta documentație, este în corelare cu funcțiunea învecinată.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- la nord- teren intravilan zonă canal Aușei,
- la sud- rest teren intravilan din titlu de proprietate- alți proprietari,
- la est- str. Abatorului (Dc 62),
- la vest- teren viran neconstruit,

Investițiile propuse pot aduce plus valoare proprietarului, zonei învecinate și localității, terenul fiind situat într-o zona aflată în plină dezvoltare, de locuințe, unde se disting multiple construcții noi (satul Urechești).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin parcelare și construire, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității păstrării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- întregirea frontului stradal existent;
- 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 loturile 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.
- 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. 38 / 28.03.2024
- Titlul de Proprietate
- Extras de carte funciară pentru informare
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:2000
- Plan topografic cu coordonate teren, întocmit de ing. Banu Gheorghe, avizat de OCPI Gorj;
- Studiu geotehnic elaborat de REYA PROJECT S.R.L.
- Aviz de oportunitate nr. 5844 din 13.06.2024 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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Legea administrației 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 locuire, 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 în intravilanul localității Urechești.

Propunerile din PUZ vor fi corelate cu reglementările din PUGul comunei pentru zona de locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă existentă este de locuire individuală.

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 locuințe individuale (în regim izolat, cuplat) și funcțiuni complementare (sociale, comerț, servicii, turism, agrement).

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea demara operațiunea de lotizare.

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 aluvionară a raului Jiu.

Comuna se desfasoară longitudinal pe direcția nord-sud și cuprinde zone de dealuri și de luncă .

Acviferele freatice din depozitele grosiere de terasă și luncă aluvionară prezintă un nivel hidrostatic variabil, dependent de zonă 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.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Investigațiile de teren au avut drept scop recunoașterea terenului, cunoașterea stratificației terenului, a continuității stratelor și a nivelului apei¹¹

subterane. Pentru stabilirea condițiilor geotehnice ale amplasamentului, au fost executate 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 lotizare 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.

Alunecări de teren: terenul studiat nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare.

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 care₁₂

este admis 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 = 250 kPa ;

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat este format dintr-o singură parcelă de formă trapezoidală și are o suprafață totală de **6000,00mp** (intravilan) , aflat în proprietatea d-nei **Bodea Simona**.

Imobilul cu numarul cadastral 337946 (6000mp) se afla in intravilanul localitatii Urechești și se propune lotizarea acestuia in si

scoaterea din circuitul agricol intravilan cu ntrecerea în categoria curți construcții.

Accesul la teren se face în mod direct din drumul comunal Dc 62(str. Abatorului) .

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din intravilanul (nr cad 37946) al localitatii Urechești, rca - Zona pentru locuit, servicii și funcțiuni complementare.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

- la nord- teren intravilan zonă canal Aușei,
- la sud- rest teren intravilan din titlu de proprietate- alți proprietari,
- la est- str. Abatorului (Dc 62),
- la vest- teren viran neconstruit

2.4. Circulația

Accesul la teren se face in mod direct din drumul comunal Dc 62(str. Abatorului) .

Se propune parcelarea terenului în 8 loturi cu suprafețe de **662,4** mp (7 parcele) și 1223 mp(o parcelă) pentru construirea de locuinte individuale, servicii și funcțiuni complementare.

Accesul la toate loturile se va face in mod direct din drumul public, respectiv Dc 62(str. Abatorului) pein realizarea de podețe din beton cu lățimea de 4 m pe cheltuiala viitorilor proprietari de loturi.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Terenul reglementat este format din parcela de teren de teren cu nr. cad. 37946 și are o suprafață totală de **6000,00mp** (teren intravilan) , aflat in proprietatea d-nei **Bodea Simona**.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 11/2015 terenul face parte din intravilanul satului Urechești stabilit prin PUG – ca

”Zona pentru locuit, servicii si functiuni complementare”.

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

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrică și apă.

Pentru branșarea viitoarelor construcții propuse pe terenul studiat, se va elabora, la faza DTAC, studii de specialitate, întocmite de personal autorizat în domeniu, pentru a se realiza, în mod unitar, branșamentele necesare.

Cheltuelie lucrărilor de racordare și de bransare la rețelele publice edilitare existente în zonă se vor suporta în întregime de beneficiarii viitori ai loturilor.

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.

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 rigola stradală 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 din punct de vedere financiar și în mod eficient pentru confortul de locuire al viitorilor proprietari de loturi. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în 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 ale 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 localității Urechești, com.Dragutesti și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenul studiat este situat în intravilanul satului.

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 viitoarele investiții propuse, în corelare cu solicitările beneficiarului.

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

Accesul auto și pietonal se face în mod direct din Dc 62 (str. Abatorului).

Terenul reglementat este format dintr-o singură parcelă de 6000 mp pentru care se propune parcelarea în 8 loturi, aflat în proprietatea d-nei **Bodea Simona**.

Cele 8 loturi propuse prin parcelare pot fi destinate construcției de locuințe P+1+M , construcțiilor pentru servicii și funcțiuni complementare, funcție de preferințele viitorilor proprietari.

Ulterior aprobării PUZ-ului se pot realiza operațiuni de parcelare (dezmembrare și alipire), cu respectarea următoarelor condiții.

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 loturile studiate nu se poate realiza fără respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ.

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 locuințe individuale pe terenurile din vecinătate din intravilanul localității stabilite prin Regulamentul aferent PUG comuna Drăguțești.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- 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 Abatorului și cu posibilitatea racordării la o parte din utilitățile necesare, rezultă ca fiind firească cerința beneficiarului de a face demersurile privind crearea tuturor condițiilor în vederea obținerii parcelării în vederea construirii de locuințe individuale, servicii sau funcțiuni complementare zonelor de locuit (farmacii, comerț, administrație, sănătate etc.). Pentru zona studiată, datorită implementării noilor investiții, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând 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 de 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

Imobilul cu numarul cadastral 37946 (6000 mp) se afla în intravilanul localității Urechești pentru care se propune trecerea acestuia în regimul de curți construcții.

De asemenea, se propune parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale, servicii sau alte funcțiuni complementare. Se vor realiza 8 loturi de 682,4 mp pentru construire de locuințe, servicii sau alte funcțiuni și un lot (nr 8) cu suprafața de 1223 mp.

Zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat). Pentru parcelele adiacenta DC 62 se admite un regim de înăltime maxim de P+1+M.
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Parcari, circulații și spații verzi;
- Rețele de utilități;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Constructii provizorii
- Pamouri reclame.
- Depozități de max. 300 mp.
- Disponerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulatia publica;.
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

○ REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este max P+1+M iar înăltimea maximă propusă la streășină este de 10 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%
- C.U.T. maxim propus = 1,15

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

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

○ IMPREJMUIRI

- împrejuririle propuse se vor realiza în limitele interioare ale proprietăților și vor avea înălțimea maximă de 2,50m între proprietăți.

- împrejuririle stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea și vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

○ REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERI

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

Construcțiile propse pe toate parcele adiacente la Dc 62(str. Abatorului, se vor retrage 5 m fata de limita de proprietate stradala , respectiv 22,002 fata de axul drumului comunal, respectand zona de protectie a drumului.

Pentru toate parcelele propuse, retragerile fata de limitele laterale si posterioare , se vor realiza conform codului civil.

Se recomandă o distanță de minim 3 m între constructiile realizate pe aceeași parcelă.

○ SPATII VERZI

Se vor amenaja spații verzi în incinta fiecarui lot, în procent de minim 20%.

○ SISTEMATIZAREA VERTICALA:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale²⁰

terenului pentru preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum și amenajarea de circulații pietonale și spații verzi în incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor și secțiunile 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 și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

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

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la toate loturile se va face direct din DC 62 . .

- parcaje

- Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse și se vor realiza cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare lot pectru locuințe.
- circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face prin trotuarele de incintă care vor fi, dalate, beronate sau balastate ce vor fi dimensionate la fazele următoare de proiectare, funcție de caracteristicile viitoarelor construcții de pe loturile propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Zona nu dispune în prezent de rețea de canalizare.

Pentru încălzirea spațiilor se vor folosi alternative de echipamente producătoare de energie (pompe de caldură, centrală termică²¹

pe combustibil solid sau electrice, panouri solare, etc) până la realizarea alimentării cu gaze a localității.

3.6.1. Alimentarea cu apă

- se poate realiza de la rețeaua de apă a localității existente în adiacență .

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

Zona nu dispune în prezent de rețea de canalizare.

Până la realizarea unei rețele de canalizare se propune realizarea de bazine etanș vidanjabile pentru fiecare lot în parte.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spațiile verzi interioare amenajate sau spre rigola stradală alt emisar existent în zonă.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

-se poate realiza de la rețeaua existentă în zonă a localității aflată e partea opusă a DC62 față de amplasament.

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 captată 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

-se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității²²

prin extinderea acesteia.

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 investițiilor 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 protecție 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 întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale de incintă și se vor colecta de către firmele autorizate în baza unor contracte ferme;

- 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.

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 special 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 beneficiarii vor 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 rigola realizată odată cu asfaltarea drumului comunal existent, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

*Protecția aerului

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investițiilor propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standardele permise. 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 d-nei Bodea Simona, 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.

Terenul reglementat are o suprafața totală de 6000, aflat în proprietate privată.

Imobilul cu numarul cadastral 37946 (6000mp) se afla in intravilanul localității Urechești.

De asemenea, se propune parcelarea terenului pentru construirea de locuinte individuale, servicii și alte funcțiuni compatibile. Se va realiza un număr de 8 loturi toate cu acces din strada Abatorului.

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zona locuinte individuale, spre sud;
- circulații carosabile modernizate spre est;
- terenuri intravilane libere de construcții spre est și sud;
- Terenuri extravilane libere de construcții spre vest;

Accesul auto și pietonal se face direct din Dc 62.

Zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

Regimul de înălțime propus este max P+1+M iar înălțimea maximă propusă la streșină este de 10 m.

- P.O.T. maxim propus = 35%

- C.U.T. maxim propus = 1,15

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

- destinația clădirilor;
- importanța clădirilor;

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 construcțiilor;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, etc.
- realizarea împrejmirilor opace, cu înălțimea de 2,50 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se recomandă realizarea împrejmirii cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de max 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.

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

Constructiile propuse pe toate parcelele, adiacenta Dc 62, se vor retrage la 22m fata de axul drumului comunal, respectand zona de protectie a drumului.

Pentru toate parcelele propuse, retragerile fata de limitele laterale si posterioare , se vor realiza conform codului civil.

Se recomandă o distanță de minim 3 m între constructiile realizate pe aceeași parcelă.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcțiilor la

rețelele existente în zonă;

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale;
- finalizarea investițiilor propuse.

Săpăturile pentru fundarea obiectivelor se vor efectua conform proiectelor de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în 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 mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 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 construcțiilor se vor realiza trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

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

Deoarece terenurile au suprafețe diferite iar POT-ul și CUT-ul 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 SUPORTATE 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+ viitorii proprietari.
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	viitorii proprietari
b3.	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	viitorii proprietari
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 	viitorii proprietari
b5.	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> - Organizare de șantier - Comisioane, taxe, cost credit - Cheltuieli diverse și neprevăzute 	viitorii proprietari

PREZENTAREA CONSECINȚELOR 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, dotări pentru sănătate, învățământ preșcolar etc.

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 Draguțești.

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

Întocmit,
c. Arh. Ion D. Teodorescu