

## MEMORIU

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - CREAREA UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT**

Beneficiar : **ALMA TIM DISTRIBUTION SRL**

Proiectant : **S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**

Data : **2019**

### OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **ALMA TIM DISTRIBUTION SRL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ CREARE UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT** și analizează zona aflata in intravilanul comunei Babiciu, judetul Olt, in suprafata de 5855.00 mp.

Terenul ce a generat **PUZ** este in suprafata totala de **5651.00 mp (masurata) si 5.400 (din acte)** situat in intravilanul comunei Babiciu, cu deschidere la Alee acces, avand nr. cad 50294.

**Se propune un singur UTR – Zona mixta (M) cu regim mic de inaltime - servicii, comert si functiuni complementare.**

**Folosinta actuala conform PUG – TEREN CURTI CONSTRUCTII SI ARABIL-INTRAVILAN**

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine constructibil lotul, **PENTRU REALIZARE INVESTITIE - CREARE UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT.**

Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.

Pe terenul studiat exista doua constructii (C1 – LOCUINTA si C2-ANEXA) in suprafata construita totala de 116.00 mp in regim de inaltime parter. Se propune **CREAREA UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT**, cu functiunea de colectare si procesare legume si fructe.

### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- 46.47 m - V: ALEE ACCES
- 2.00 m - E: TEREN NEPRODUCTIV
- 11.62 m - S: DRUM ACCES
- 2.00 m - N: PROP. TALANGA ANGELA

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 7 din 10.12.2019** care precizează la **REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Teren situat in intravilanul comunei Babiciu in T42, P67,68 in suprafata de 5651 mp, in proprietatea solicitantului Conform CONTRACT DE VANZARE nr. 1672/19.10.2018

### **Regimul economic:**

Categoria de folosinta - curti constructii + arabil.

### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Data fiind amploarea mică și funcțiunea concordantă cu a zonei, este necesar doar studiul din categoria studiilor cu caracter analitic „Aducerea la zi a suportului topografic și cadastral”.

### **Date statistice**

Parcela studiată se afla in intravilanul localitatii si implicit neinteresanta statistic pana la data initerii P.U.Z.

**Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :**

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

### **Folosința actuală a amplasamentului**

La momentul initerii PUZ zona este ocupată cu un teren intravilan in suprafata de 5400.00 mp conform actelor de proprietate, respectiv 5651.00mp conform masuratorilor cadastrale, dintre care, suprafata de 955 mp, tarla 42, parcela 68, are categoria de folosinta” curti – constructii” si suprafata de 4696.00mp, tarla 42, parcela 67, are categoria de folosinta „ arabil”.

Pe terenul studiat exista o constructie C1 construita in anul 1948 din caramida si acoperita cu tabla, avand 4 (patru) camere si sala, in suprafata de 103.00 mp identificata cu numar cadastral 50294-C1, si o constructie C2 – anexa existenta, construita din chirpici acoperita cu tigla construita in anul 1948, avand 1(una) incapere, in suprafata de 13.00 mp, identificata cu. nr. cadastral 50294-C2, inscrise in cartea Funciara nr. 50294, prin incheierea nr.53606/08.10.2012 emisa de O.C.P.I. Olt – B.C.P.I. Slatina

### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

Studiu de oportunitate urmareste stabilirea obiectivelor, actiunilor si a prioritatilor reglementarilor de urbanism (permisiuni si restrictii), necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea functiunilor din zona studiată pentru **CREAREA UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT.** Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ –

Documentația este elaborate si finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea ;

Construcția proiectată încadrându-se în categoria "C" de importanță în conformitate cu HG 766 /NOV. 1997, grad de rezistență la foc -"III"

## 5. BILANT TERITORIAL :

ST = 5651.00 mp			
	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
SConstruita	116.00 mp	1154.24 mp	1270.24 mp
SDesfasurata	116.00 mp	1154.24 mp	1270.24 mp
Suprafata circulatii, alei, parcaje	500.00 mp	-	1465.00 mp
Suprafata spatii plantate	5035.00 mp	-	2915.76 mp
POT	= 2.05 %	= 20.42 %	=22.47%
CUT	= 0.02	=0.20	= 0.22%

Retragerile minime vor fi cele stabilite prin codul civil de min. 2.00 m – cu vedere directă și 0,60 m - cu vedere piezisa de la limitele laterale și de spate.

Retragerea fata de aliniament va fi cuprinsa intre 1.80 – 46.47 m.

### **Circulatii si accese:**

Circulația pe parcela este asigurată de Calea de acces, care stabilește limita nord vestica a parcelei ce a generat PUZ-ul.

### **Echiparea edilitară:**

Investitia propusa beneficiaza de retea de energie electrica in interiorul parcelei. Evacuarea apelor menajere se va face printr-o statie de epurare amplasata in interiorul parcelei. Alimentarea cu apa se va face printr-un put forat.

### **Prevederi ale P.U.G.:**

Zona este situata in intravilan, confrom P.U.G.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (echipare de nivel teritorial) nu va afecta domeniul public (circulația pe drumul comunal) și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor**

Toate lucrările din incinta privata: bransamente și racorduri la utilități, amenjare curte interioara, accese, parcare.

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală**

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

### **Probleme de mediu:**

Funcțiunea propusă spre extindere în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității.

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.

Localitatea Babiciu nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

1) Conform prevederilor art. 46, lit. F) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice precizăm că: zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2) Conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003 precizăm următoarele: în zona studiată nu există sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

Obiectul studiului este rectificarea limitei intravilanului localității, adică crearea condițiilor din punct de vedere urbanistic și administrativ pentru dezvoltarea studiilor urbanistice și de arhitectură în acest sens.

Amplasarea unui obiectiv tip SEVESO exclusă de altfel, dată fiind necesitatea evoluției rezidențiale a zonei.

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

### **Opțiuni ale populației:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Comunei Babiciu ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul Studiului de Oportunitate este și proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele studiului de oportunitate constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea eliminării disfuncționalităților caracteristice suprafeței. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

### **Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Având în vedere că rectificarea intravilanului astfel încât să cuprindă și zona studiată este o intervenție cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

Astfel, conturul și vecinătățile zonei studiate sunt în deplină concordanță cu studiile cadastrale ale fiecărei parcele în parte. Studiul de fundamentare referitor la situația cadastrală este concomitent cu P.U.Z.

### **Valorificarea cadrului natural:**

Configurația terenului și structura acestuia fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul comunei Babiciu nu consemnează fenomene sau

evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Comuna Babiciu nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

#### **Modernizarea circulației:**

Dimensiunea și importanța urbanistică a zonei studiate nu reclamă preocupări și propuneri cu caracter de reglementare asupra circulației feroviare, navale sau aeriene.

Circulația pe parcela este asigurată de aleea acces, care stabilește limita nord-vestica a parcelei ce a generat PUZ-ul.

#### **Protecția mediului:**

Funcționarea unei construcții cu rol de depozit, spațiu de birouri și unități de cazare, investiție ce constituie o certitudine în etapa imediat următoare, nu este suficient de importantă ca impact asupra mediului încât să presupună un studiu de fundamentare în acest sens. Protecția mediului impune următoarele propuneri de măsuri și intervenție:

- epurarea și preepurarea apelor uzate și colectarea acestora printr-o fosă septică ecologică;
- amenajarea peisagistică a spațiului din imediata vecinătate.

Pe suprafața studiată nu sunt identificate bunuri de patrimoniu care să presupună instituirea de zonă protejată și nici performanțe balnear – turistice.

#### **CONCLUZII**

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru **CREAREA UNEI NOI UNITATI DE PRESTARE SERVICII A SOCIETATII ALMA TIM DISTRIBUTION SRL PRIN CONSTRUIREA SI DOTAREA UNUI DEPOZIT, SPATIU BIROURI SI UNITATI DE CAZARE IN COMUNA BABICIU, JUD. OLT.** Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al com. Babiciu;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
arh.urb Angela Busca  
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.