**MEMORIU GENERAL**

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

**"** **CONSTRUIRE DEPOZIT CU SECTIE PROCESARE FRUCTE SI ANEXE”**

**- com. Voinesti, județul Dambovita -**

**februarie 2020**

**BENEFICIAR**

**COOPERATIVA AGRICOLA GRUP DE PRODUCATORI FRUTIS VOINESTI COOPERATIVA AGRICOLA**

**PROIECTANT GENERAL**

**GREENWOOD TECH GWT SRL**

**FOAIE DE GARDĂ**

PROIECTANT GENERAL

**GREENWOOD TECH GWT SRL**

SEF PROIECT/PROIECTAT

**urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU**

**BORDEROU GENERAL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**I. PIESE SCRISE**

 1. Memoriu tehnic explicativ

 2. Act de proprietate imobil

**II. PIESE DESENATE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NR.CAD. | **DENUMIRE PLANSA** | SCARA |
| U01 | **INCADRARE IN PUG** | 1:2000 |
| U02 | **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE** | 1:500 |
| U03 | **REGLEMENTARI URBANISTICE** | 1:500 |
| U06 | **MOBILARE ILUSTRATIVA**  | 1:500 |

**VOLUMUL 1**

**MEMORIU EXPLICATIV**

**- cuprins -**

**I. INTRODUCERE**

 I.1 Date de recunoaștere a documentației 5

 I.2 Obiectul lucrării 5

**II. ANALIZA OPORTUNITATII INITIERII INVESTITIEI**

II.1 Prezentarea investitiei propuse 9

II.2 Propunere de dezvoltare urbanistica 13

II.3 Modul de integrare a investitiei in zona 11

II.4 Analiza costurilor investitiei 12

**I. INTRODUCERE**

**I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

|  |  |
| --- | --- |
| DENUMIREA LUCRĂRII | **PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE DEPOZIT CU SECTIE PROCESARE FRUCTE SI ANEXE– COMUNA VOINESTI, JUDETUL DAMBOVITA”** |
| BENEFICIAR | **COOPERATIVA AGRICOLA GRUP DE PRODUCATORI FRUTIS VOINESTI COOPERATIVA AGRICOLA** |
| PROIECTANT GENERAL | **GREENWOOD TECH GWT SRL** |
| SEF PROIECT | **urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU - D3DZ0E** |
| Amplasament | **comuna Voinesti, satul Voinesti NC71524** |

**I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:**

*Solicitări ale temei-program:*

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului **COOPERATIVA AGRICOLA GRUP DE PRODUCATORI FRUTIS VOINESTI COOPERATIVA AGRICOLA**, reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral **71524**, suprafata de **5.928,00 mp**, amplasata in intravilanul comunei Voinesti cu scopul:

- Reglementarii urbanistica a parcelei si conformarea la prevederile art. nr. 32 si art. nr.47 din Legea nr.350/2001 a amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;

- constituirea pe intreaga parcela zonei functionale **A – ZONA UNITATI AGRICOLE**;

Prin prezentul PUZ se propune pastrarea in intravilan a zonei reglementate si instituirea subzonei functionale **A – ZONA UNITATI AGRICOLE. Beneficiarul este proprietarul terenului conform CERTIFICAT DE URBANSIM** autentificat cu nr**. 103/28.08.2019 de catre primaria comunei Vionesti Extras de Carte Funciara nr.72874/05.08.2019** cu nr. cad**. 71524, autentificat cu nr. 282/15.02.2019 de catre NP Neagu Denisa Marilena.**

***Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor istorice sau a zonelor protejate naturale.***

***In vecinatatea zonei studiate NU se regasesc situri NATURA2000.***

***Zona propusa pentru reglementare are suprafata de 5.928,00mp. Din zona studiata fac parte parcelele din intravilanul comunei Voinesti, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate in domeniul public al unitatii administrativ teritoriale. Suprafata totala a zonei studiate este de 11.408,74 m2.***

**Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:**

**N** – STAN ION – DCL 121 – MOST. STANCU DRAGUT

**S** – BARBULESCU NICOLAIE

**V** – MOST. IONESCU IANCU

**E** – MOST. STANCU DRAGUT – BARBULESCU NICOLAIE

**II. ANALIZA OPORTUNITATII INITIERII INVESTITIEI**

**II.1 PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE**

Prezenta documentatie urmareste obtinerea AVIZULUI DE OPORTUNITATE premergator elaborarii Planului Urbanistic Zonal.

In acest sens, prin prezentul Studiu de OPORTUNITATE, sunt propuse urmatoarele **investitii/operatiuni** care vor fi preluate ulterior in cadrul Planului Urbanistic Zonal:

* instituirea in zona reglementata a subzonei functionale:
	+ **A – ZONA UNITATI AGRICOLE**
* **Identificarea in cadrul zonei studiata a unei posibile directii de dezvoltare urbanistica (in solutie ilustrativa, fara valoare de reglementare urbanistica);**

**Pentru subzonele functionale propuse in zona reglementata vor fi propusi urmatorii indicatori urbanistici:**

|  |  |
| --- | --- |
| **A** | ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DEPOZITAREPOT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+2 |

**Din punct de vedere morfo-functional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a zonelor unitatilor agricole.**

- accesibilitate ridicata;

* nu exista incompatibilitati functionale cu unitatile agricole invecinate;
* accesibilitate catre infrastructura edilitara (realizata din fondurile beneficiarului);
* caracter functional omogen – avand in vedere functiunile existente in zona;

**Zona reglementata este in afara oricaror arii protejate sau de risc antropic sau natural**.

Avand in vedere tipul de functiuni propuse si dimensiunile parcelei reglementate, in momentul utilizarii complete a parcelei reglementate, **consecintele economice si sociale** vor avea un impact pozitiv asupra comunei Voinesti, prin:

* aparitia locurilor de munca – minim 20 locuri de munca cu impact direct asupra comunei Voinesti;
* sustinerea dezvoltarii comunei Voinesti si a teritoriului periurban al mun. Targoviste prin cresterea densitatii de construire, diversificarea functionala a constructiilor si amenajarilor, sistematizarea circulatiilor rutiere si pietonale;
* stimularea dezvoltarii localitatii pe teremen mediu si lung.

**CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:**

* Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza prin sistemul local de circulatii rutiere compus din DN72A si DC121;
* Drumurile existente au caracter tehnic, intrand sub incidenta Ordonantei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata. Avand in vedere functiunile existente in zona si la destinatia predominanta agricola a zonei, fluxul de circulatie rutiera este redus, fiind suficienta profilarea existenta a drumurilor la categoria V – drumuri tehnice vicinale;
* Avand in vedere caracterul tehnic, nu este necesara amenajarea completa a profilelor stradale cu circulatii pietonale, spatii verzi, piste pentru bicicleta, pluviale etc.
* vehicule articulate, tren rutier cu lungimi de maxim 18.75 m, inaltimea maxima de 4.00 m, masa maxima 40 tone;

Zona reglementata va avea functiuni cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Avand in vedere aceasta propunere, nu sunt necesare modificari ale organizarii transportului in comun.

Sistemul de circulație rutieră si pietonala de incinta se va conforma in functie de necesitatile tehnologice.

DN72A va fi modernizat in conformitate cu proiectul tehnic avizat de autoritatile competente.

Profilele stradale propuse in prezenta documentatie sunt ilustrative, acestea putand fi modificate la fazele ulterioare de proiectare, in functie de conditiile de teren si normativele tehnice in vigoare.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E, in conformitate cu necesitatile de exploatare si a solutiei peisagistice aleasa pentru punerea in valoare a obiectivelor in raport cu cadrul natural existent.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

* **pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun;**
* *s-a propus modernizarea profilului stradal al drumurilor existente in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse si a plansei Circulatia terenurilor;*
* **se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii);**
* **pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura parcari in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;**

**gabaritul drumului, categorie, profile:**

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata, **capacitatile de transport vor fi ridicate**. ***Traficul rutier in zona reglementata se va efectua cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata,*** conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor***, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 11,50 tone pe osie.***

Traficul generat de functiunea propusa **nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.**

**Se propune modificarea accesului rutier si pietonal existent din DN72A.**

**Se propun solutii pentru preintampinarea fragmentarii si generarea unor disfunctii la nivelul circulatiei DN72A. Sunt propuse drumuri colectoare si drumuri secundare pentru preluarea circulatiei generate de obiectivele existente pe plan local.**

**Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.** Circulatia pietonala se va realiza distinct fata de circulatia rutiera.

In prezent, zona nu este deservita de **transportul in comun.**

**Nu exista intersectii cu probleme sau prioritati de interventie.**

**Din perspectiva infrastructurii edilitare**, zona reglementată se va racorda la rețele de distributie locala existente. Data fiind situatia de pe teren, se propun urmatoarele reglementari edilitare, in conformitate cu Planșa de propuneri de reglementare edilitară și a documentației tehnice faza DTAC și PT, elaborată ulterior aprobării PUZ:

* **Alimentare cu apa potabila** – retea publica de apa potabila;
* **Canalizare** – retea publica de canalizare;
* **Energie electrica** –racord la retelele electrice existente in zona, conform avizului operatorului de retea;
* **Retea gaze** –nu exista retea publica de gaze;

Din punct de vedere morfo-functional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a zonelor de industrie nepoluanta, depozitare si servicii:

* accesibilitate ridicata;
* nu exista incompatibilitati functionale;
* dimensionarea specifica a parcelelor;
* accesibilitate catre infrastructura edilitara;
* izolare fata de teritoriile protejate definite ca atare in Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

**Din punct de vedere cadastral, nu sunt necesare modificari ale categoriei de folosinta a terenului, aceasta fiind in prezent livada intravilan. Regimul juridic al terenurilor aflate in zona reglementata se va schimba, in functie de proiectul de modernizare a sistemului rutier (drum communal DC121).**

Zona reglementată de PUZ se afla in afara zonelor de protectie sau siguranta a elementelor naturale.

**II.2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**REGLEMENTARI SPECIFICE SI INDICATORI PROPUSI**

**Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi**

**A – ZONA UNITATI AGRICOLE**

Subzonele functionale nou propuse se vor utiliza conform setului de prescripții și reglementări ale Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent documentatiei faza PUZ.

**Subzonele functionale** vor fi delimitate conform planșei **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform **RLU** aferent **P.U.Z.**

**Zona propusa pentru reglementare este libera de constructii sau alte amenajari antropice sau naturale.**

Suprafata parcelei propuse pentru reglementare este de 5298 mp.

Conform PUG com. Voinesti aprobat, parcela reglementata are functiunea dominanta L – subzone locuintelor individuale de tip rural, fiind amplasata in intravilanul localitatii. **Nu exista** i**ndicatori urbanistici aprobati/existenti prin PUG.**

Reglementarile si indicatorii urbanistici existenti sunt neconformi si nu permit o dezvoltare in conditii normale a zonei cu functiunile propuse.

**ZONA STUDIATA PRIN PUZ - 11408.74 mp**

**ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ - 5928 mp**

**BILANT EXISTENT IN ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ**

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL - 10928,00 mp

CIRCULATII RUTIERE- DN72A, DC121 - 0,00mp

ZONE VERZI DE PROTECTIE - 0,00 mp

TOTAL - 10928,00mp

**INDICI URBANISTICI PROPUSI IN ZONA STUDIATA**

 **nu exista indicatori urbanistici reglementati**

**BILANT PROPUS IN ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ**

ZONA UNITATI AGRICOLE - 5928,00 mp

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - 4999,00 mp

TOTAL - 10928,00 mp

**INDICI URBANISTICI PROPUSI IN ZONA STUDIATA**

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

 POT 60% CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+2E

 L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

 POT 35% CUT 1.05 REGIM DE INALTIME P+2+M

 CR - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

 POT 10% CUT 0.10 REGIM DE INALTIME PARTER

**CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII – SERVITUTI – UTILIZARI**

**A – ZONA UNITATI AGRICOLE**

**ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE**

**Sunt admise următoarele utilizări:**

* activităţi agricole desfăşurate în construcţii si amenajari de dimensiuni mici, medii si mari [amenajări pomicole (livezi, sere, sisteme de irigatii)];
* activitati de distribuţie şi depozitare a bunurilor şi materialelor, cercetarea agricola care necesită suprafeţe medii de teren impreuna cu suprafeţele de teren necesare constructiilor si amenajarilor auxiliare (parcare pentru angajaţi, accese auto şi pietonale, infrastructura tehnico-edilitara, etc.);
* parcaje la sol şi multietajate;
* spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
* spaţii plantate cu rol estetic si de protectie;
* constructii si amenajari aferente infrastructurii tehnico-edilitara;
* constructii si amenajari aferente circulatiilor terestre (rutiere, pietonale, feroviare, etc.);
* alte utilizari complementare utilizarilor de baza;

**ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

* să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
* activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii.

**ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt strict interzise orice alte utilizări incompatibile cu utilizarile admise fara conditionari si care nu respecta normele si legislatia in vigoare in raport cu utilizarile admise fara conditionari.

**II.4 ANALIZA COSTURILOR INVESTITIEI:**

 Costurile investiei vor fi suportate dupa cum urmeaza:

* cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii – persoana juridica;

Sef proiect,

**urb.dpl. Mircea Atanasiu**

*Specialist cu drept de semnătură RUR*

**D3DZ0E**