

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Documentatia P.U.Z. a fost intocmita in conformitate cu Ordinul nr. 37/N/08.06.2000, aprobat de catre M.T.C.T « Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al Planului urbanistic zonal ».

Planul urbanistic zonal comandat de beneficiar, persoana juridica, si cerut prin Certificatul de urbanism nr. 8/01.03.10.2017 eliberat de Primaria Orasului Budesti, reprezinta documentatia obligatorie pentru etapele ulterioare de proiectare, autorizare si realizare a obiectivului de investitie propus ,prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului in studiu, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul « CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU DE TIP P+M SI IMPREJMUIRE PARTIALA LATURA DE EST», este corelat cu conditiile din Certificatul de urbanism mai sus mentionat, P.U.G. oras Budesti si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:* **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU
DE TIP P+M SI IMPREJMUIRE PARTIALA LATURA DE EST
tarla 1, parcela 6/3, lot 2, extravilan oras Budesti, jud. Calarasi**
- *Beneficiar:* **S.C. FABULOSOS S.R.L. - D**
- *Proiectant general:* **S.C. SPIRIT S.R.L.**
- *Data elaborarii* **FEBRUARIE 2017**

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991, republicata in 2004 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic si introducerii in intravilan a suprafetei de

10.000,00 mp din acte, situat în extravilanul orasului Budești, pentru construirea unor imobile cu funcțiune mixta: sediu firma și locuințe de serviciu.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare –obținerea autorizației de construire a viitorului obiectiv.

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă, zonificarea funcțională și reglementarea urbanistică a terenului studiat, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

1.3. Surse de documentare

La baza acestui studiu au stat următoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General - oras Budești, elaborat de SC STEJARUL SRL
- Regulamentul Local de Urbanism
- Plan topografic al terenului – extravilan oras Budești, tarla 1, parcela 6/3, lot 2.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Orasul Budești, aflându-se în zona de influență a dezvoltării metropolitane a Bucureștiului suscită un deosebit interes atât pentru locuire (existând un amplu proces de migrare a populației din București în aceasta zonă) dar și pentru zona de prestări servicii.

Terenul face parte din extravilanul orasului Budești, în prezent este liber de sarcini, având categoria de folosință arabil.

Însăși prezentul P.U.Z. se realizează urmare intenției beneficiarului pentru construirea unor imobile cu funcțiune mixta: sediu firma și locuințe de serviciu.

2.2. Incadrarea în localitate

Orasul Budești are elaborat Planul Urbanistic General, aprobat cu H.C.L. nr. 2/31.01.2002, conform P.U.G. terenul studiat face parte din extravilanul orasului Budești, situat în partea de nord a orasului, conform Certificatului de urbanism nr.8 din 01.03.2017, care impune pentru realizarea investiției elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, cât și necesitatea reglementării zonei, care are destinația de teren arabil în extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Caracteristicile reliefului

Zona studiată este situată între 4 unități morfologice dispuse astfel:

1. – la N și V de Dunăre – Câmpul Bărăganului
2. – la E Podisul Hagieni
3. – la N de Dunăre, în zona centrală, unde se dezvoltă trei nivele de terasă:
 - superioară (terasa Fetești), cote absolute + 56 - +60m;
 - inferioară (Coadele) cu altitudini absolute de +35 - +38 m, care apare în sectorul Ciocănești – Ezeru;
 - terasă joasă (Călărași) cu cote absolute de +18 - +22 m (pe care este situat și amplasamentul cercetat).

4. – lunca Dunării - se dezvoltă la sud de amplasamentul cercetat și are lățimi de 5,0 – 10,0 km, aspectul morfologic al luncii este complicat de o serie de grinduri, lacuri și privaluri.

Seismic, orasul Budești este situat, conform NP100-1/06 privind proiectarea antisismică a construcțiilor social-culturale, agrozootehnice și industriale, în zona cu perechi de valori $a = 0,20$ și $T_c = 1,0$ sec.

Relieful relativ sters, cu energie și pante reduse, nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice semnificative.

• *Clima*

Pentru caracterizarea zonei de din punct de vedere meteorologic s-au prelucrat datele înregistrate la stația meteorologică Călărași. S-au putut utiliza datele existente în intervalul 1938-1997 pentru precipitații și 1945-1997 pentru temperaturi.

Temperatura medie multianuală are valoarea de $11,3^{\circ}\text{C}$. Valorile medii lunare multianuale variază între $-1,2^{\circ}\text{C}$ pentru luna ianuarie și $22,7^{\circ}\text{C}$ pentru luna iulie.

Cea mai mică medie lunară a fost de $-10,0^{\circ}\text{C}$ în februarie 1954 iar cea mai mare medie lunară a fost de $25,8^{\circ}\text{C}$ în iulie 1946. O lună călduroasă în zonă este și luna august unde mediile lunare depășesc în majoritatea anilor valoarea de 20°C .

Valoarea medie multianuală a precipitațiilor este de 490,7 mm, precipitațiile mai abundente fiind în perioada de vegetație (aprilie-septembrie), când valoarea medie multianuală este de 290,9 mm față de 198,7 mm în perioada rece (octombrie – martie).

• *Caracteristicile geotehnice*

Din punct de vedere geologic, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub denumirea de Platformă Moesică, care la N de Dunăre corespunde cu unitatea morfologică denumită Câmpia Română.

Cuvertura acestei unități cuprinde depozite paleozoice, mezozoice și neozoice.

Depozitele neozoice apar în zona cercetată pe adâncimea maximă interceptată de foraje.

Aceste depozite sunt constituite din formațiuni neogene (pliocen) și cuaternare (pleistocen și halogen),

Formațiunea pliocenă este constituită în zonă din:

Depozite pontiene, daciene și levantine formate din argile marnoase și marne argiloase cenușii, sub care apar niște nisipuri cu zone gresificate și gresii glauconitice.

Formațiunea cuaternală este constituită din depozite recente, pleistocene și halogene.

Depozitele pleistocene sunt alcătuite din argile cenușii așezate direct peste un orizont de nisipuri fine – mari, cu pietrișuri și bolovănișuri, atribuite stratelor de Frățești. Materialul constitutiv al acestora cuprinde cuarțite, micașisturi, calcare, silixuri, conglomerate, etc.

Depozitele halogene sunt reprezentate prin aluviunile grosiere ale terasei joase a Dunării și prin depozitele loessoide care acoperă această terasă. Sedimentele terasei joase au grosimea de 5-8 m și sunt alcătuite din nisipuri fine-mari cu pietrișuri și bolovănișuri.

Depozitele loessoide au un caracter argilos – prăfos și au o grosime de 6,0 – 8,0m.

Depozitele cele mai recente ale luncilor sunt alcătuite în bază de pietrișuri și nisipuri (4-10 m), iar către partea superioară din nisipuri, nisipuri argiloase, argile nisipoase și au grosimea de 5-8m.

- *Riscuri naturale*

Potrivit cap. 2, lit. A, din Normele metodologice aprobate prin H.G. 382/2003 (art. 14) publicată în Monitorul Oficial partea I nr. 263/16.04.2003 în această zonă nu au fost evidențiate de-a lungul timpului fenomene de faliere a scoarței terestre, alunecări de teren sau eroziunea apelor curgătoare. La fazele următoare de proiectare se vor lua măsuri pentru proiectarea construcțiilor cu respectarea normelor tehnice în vigoare respectiv P100/1992 și O.G. nr. 20/1994, republicată..

Aceste concluzii au fost trase în urma cercetărilor de teren, a studiilor geotehnice efectuate, privind construibilitatea terenurilor și a informațiilor primite de la localnici privind evoluția fenomenelor, ritmicitatea și amploarea lor.

La proiectarea construcțiilor din această zonă se va ține cont de normativul P100-1/2006 și de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

2.4. Căi de comunicație

Dintre tipurile de căi de comunicație existente, singurul care deservește terenul studiat este circulația rutieră D.N.4.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se află într-o zonă agricolă.

În prezent, terenul studiat este liber urmând construirea unor imobile cu funcțiune mixta: sediu firma și locuințe de serviciu.

2.6. Echiparea edilitară

- *Alimentarea cu apă*

În zona ce urmează a fi construit imobilul nu există rețeaua de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă se va face de la un put forat cu hidrofor.

- *Canalizare*

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazinul vidanjabil propus.

- *Alimentare cu energie termică*

Nu este cazul.

- *Alimentare cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă cu acordul organelor de specialitate.

- *Telecomunicații*

În zonă ROMTELECOM nu are instalații telefonice.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt probleme referitoare la protecția mediului, funcțiunile existente fiind nepoluante.

2.8. Opțiuni ale populației

Realizarea investiției nu împieteează sub nici o formă situația existentă la momentul actual în teren, ținând cont de faptul că amplasamentul este liber și situat în extravilanul localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- îmbunătățirea circulației carosabile;
- ridicarea confortului edilitar;
- circulația terenurilor funcție de apartenența lor la actualii proprietari.

Soluționarea problemelor menționate mai sus, conduce la soluționarea principalului obiectiv, și anume acela de a satisface solicitările populației privind facilitarea construcției de locuințe individuale.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

La nivelul extravilanului nu există reglementări în cadrul PUG, acestea fiind date prin prezenta lucrare. Se propune prin prezentul studiu, construirea unor imobile cu funcțiune mixta: sediu firma și locuințe de serviciu. Această investiție nu stânjenește sub nici o formă, dezvoltarea ulterioară a localității.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă particularități de care să se țină cont atunci când vor fi construite obiectivele.

3.4. Organizarea circulației

Dintre tipurile de căi de comunicație existente, singurul care deservește terenul studiat este circulația rutieră.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Elementele de tema- descrierea soluției

În conformitate cu precizarile din Certificatul de Urbanism, s-a elaborat acest Plan Urbanistic Zonal pentru analiza modalităților de construire a obiectivelor, astfel încât să corespundă din punct de vedere funcțional precum și a normelor sanitare, de protecție a mediului, PSI și protecția muncii aflate în vigoare.

Prin P.U.Z. se propune amplasarea obiectivului "*CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU DE TIP P+M SI IMPREJMUIRE PARTIALA LATURA DE EST*", astfel se va reglementa zona studiată în suprafața de 10.000,00 mp. după cum urmează: zona locuințe și prestări servicii 4648,50mp. și restul suprafeței de 5351,50mp. va avea destinația de teren arabil în intravilan, conform planșei de Reglementări Urbanistice(U2).

Investiția propusă va avea funcțiunea de ZONA LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII. Amplasarea construcției va fi în conformitate cu cererile beneficiarului, în centrul de greutate al proprietății la distanțe mari față de limita proprietății, neavând astfel implicații negative în respectarea Codului civil.

Terenul studiat este plan, de aceea nu au existat dificultăți în elaborarea soluțiilor.

Construcțiile se vor realiza cu caracter definitiv, fiind asigurate toate exigențele impuse de legea 10/1995, privind calitatea în construcții.

- *Regimul de aliniere a construcțiilor*

Aliniamentul va fi la 13,00m din axul D.N.4, reprezintă limita de separare a domeniului public de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Regimul de aliniere în cazul de față va fi de 26,00 m din axul drumului, iar limita posterioara are retragere de 2,00m. și limitele laterale retragere de 2,00 m.

În zonă sunt permise construcții noi cu regim de înălțime până la P+1.

- *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi de P, P+1.

- *Modul de ocupare și utilizare al terenului*

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice pentru această zonă sunt următoarele:

- P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) = 60%;

- C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) = 1,2;

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Bilant teritorial

Prin amplasarea obiectivului în zona urbanistică studiată se schimbă destinația terenului din teren arabil în zona de unitati agricole , creându-se o integrare armonioasă în contextul existent, fiind necesar însă un studiu urban al întregii zone.

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUP. (mp)	PROCENT (%)	SUP. (mp)	PROCENT (%)
ZONA LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII	00,00	00,00	3548,80	35,48
ZONA SPATII VERZI PROTECTIE	00,00	00,00	1027,70	10,28
ZONA CIRCULATII DE INCINTA (PIETONALE SI CAROSABILE)	00,00	00,00	72,00	0,72
ZONA TEREN AGRICOL INTRAVILAN	00,00	00,00	5351,50	53,52
ZONA TEREN AGRICOL EXTRAVILAN	10000,00	100,00	00,00	00,00
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10000,00	100,00	10000,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă*

În zona ce urmează a fi construit obiectivul nu există rețea de alimentare cu apă, această utilitate urmând a fi rezolvată prin executarea unui puț forat cu hidrofor.

- *Canalizare*

Apele uzate menajere vor fi dirijate spre ministație de epurare individuala, sau bazin vidanjabil .

- *Alimentarea cu gaze*

Nu exista retea de gaze in zona.

- *Alimentare cu energie termică*

Se va face electric.

- *Alimentare cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei existente în apropiere cu acordul organelor de specialitate.

- *Telecomunicații*

Telecomunicațiile vor fi asigurate ulterior, funcție de gradul de dezvoltare al zonei, și a numărului de solicitări.

- *Salubritate*

Obiectivul va fi prevăzut cu amenajări pentru colectarea deșeurilor în pubele, care vor fi transportate la platforma de gunoi a localității.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul este intabulat cu Contract de comodat, încheiat între Zamfir Danciulescu Ramona in calitate de comodanta si SC FABULOSOS SRL-D în calitate de comodatară, conform Contract de comodat si incheiere de autentificare nr. 148 din 31.01.2017, se învecinează cu terenuri proprietate privata si primarie, conform planșei cu situația existentă, U2.

4. Concluzii

Planul Urbanistic Zonal propus rezolva realizarea unei investitii punctuale, dar avand in vedere necesitatea potentiala de asigurare a unor zone avand ca functiune zona locuinte si prestari servicii, este necesara realizarea de catre Primaria Orasului Budesti, a unor Planuri Urbanistice Zonale care sa vina in intampinarea solicitantilor, aceasta fiind o forma binevenita de stimulare a initiativei investitionale private.

In analiza situatiei existente, a prevederilor de urbanism aprobate prin P.U.G. –ul orasului Buesti, a Regulamentului Local de Urbanism aferent, fata de solicitarile beneficiarului si in aplicarea prevederilor legale in vigoare, se

concluzioneaza, ca se poate autoriza investitia ” *CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, LOCUINTE DE SERVICIU DE TIP P+M SI IMPREJMUIRE PARTIALA LATURA DE EST*“ tarla 1, parcela 6/3, lot 2, pentru urmatoarele considerente:

- Obiectivul propus nu polueaza factorii de mediu si nu creeaza disconfort zonei invecinate;
- Investitia va dispune de echipare edilitara necesara, precum si accesul direct din D.N.4, din partea de est a proprietatii;
- Se înscrie in prevederile de urbanism aprobate ca amplasare in teren.

Ca atare, se sustine admiterea autorizatiei de construire pentru investitia solicitata.

Întocmit
arh. Negoița Aritoneta

