

## ***MEMORIU DE PREZENTARE***

### **1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării:  **PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=3295MP) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI SPALATORIE AUTO(SST=6080MP)**
- Beneficiar: **NICOLAE BEATRICE SI NICOLAE MIRELA**
- Amplasament: Comuna Iordacheanu, sat Plavia, DJ102C , DJ102E, NC21778, T73, A1662/3, Pdt1663, ORAS URLATI, DJ102E
- Faza de proiectare **SO/AO/CU**
- **Proiectant general:** **S.C. “ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING” S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE  
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.09.2024

## **OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea investitorului s-a elaborat documentația :

- **PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=3295MP) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI SPALATORIE AUTO(SST=6080MP)** ce are ca scop final realizarea de catre investitor a unui spatiu comercial si a unei spalatorii auto

Actualmente amplasamentul este liber de constructii

## **SURSE DOCUMENTARE**

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Iordacheanu
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei**

Zona studiată în suprafața de 6080mp se află în extremitatea sudică a localității la limita administrativă cu UAT Urlati, DJ102E aflându-se parțial pe teritoriul administrativ al orașului

Terenul studiat în suprafața de 6080mp este compus din :  
Imobilul cu NC21778 proprietatea Nicolae Beatrice și Nicolae Mirela conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr.678/11.12.2013 și a extrasului de carte funciara de informare obtinut -3230mp-extravilan

-DJ102C-domeniu public al județului conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare-1307mp din care 1242mp intravilan și 65mp extravilan-propusi ca extindere a intravilanului

-DJ102E domeniu public al județului conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare-1543mp din care 1153mp extravilan UAT Urlati, 324mp extravilan UAT Iordachenau și 66mp intravilan UAT Iordacheanu

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat în parțial în zonă protecție sanitară depozit de carburanți

Vecinatati teren propus pentru extindere intravilan:

- N- -NC20667
- E- DJ102C
- S-NC20789-SC Rombeer Crangasu SRL
- V-DJ102E

**Elemente ale cadrului natural** Terenul se prezinta in usoara panta, diferenta de nivel intre extremele sud-vest, nord-est fiind de ~3m(maxim 4%)

### **Circulația**

Terenul are acces neamenajat din DJ102 si DJ102E.

### **Ocuparea terenului**

Terenul studiat este liber de constructii

### **Echipare edilitară**

In zona exista echipare edilitara:- Energie electrica, apa ep UAT Iordacheanu, gaze natural in UAT Urlati. Reteaua d canalizare menajera este in curs de executie

### **Probleme de mediu**

Terenul studiat , conform studiului geotehnic nu are probleme deosebite de stabilizare, decat cele aferente pantei acestuia.

### **Principalele disfuncționalități**

- Diferenta de nivel intre DJ102E si proprietate
- Vecinatatea cu statia de carburanti

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

-Este bun de fundare

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Terenul studiat este situat in intravilan :-

- terenul este situat majorita in extravilan
- terenuri agricole in extravilan
- terenuri forestiere in extravilan
- terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan

*-zona cai de comunicatii- in intravilan, UTR22-Ccr*

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI SI VALORI TRAFIC**

Accesele se vor realiza in baza unui studiu de fundamentare a circulatiei

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- Se propune
- Extinderea intravilanului cu S=3295mp(3230mp -NC21778 si 65mp DJ102C

• Zona studiată pe UAT Urlati propusa ca intravilan va apartine unui nou UTR, UTR 22B cu :

Zona Institutiilor si servicii -IS cu

POT max=50%, CUT max=01,2

P+2, H max=13m, H max cornisa =10m

-retragere de la aliniament minim -5m

-retragere laterale si posterioara -3/5m

-Zona CAI de Comunicatii-Ccr

**3.5. CIRCULATIA TERENURILOR**

Nu se propun circulatii de terenurilor in aceasta faza

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**ALIMENTAREA CU GAZE**

-bransament propus

**ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

-bransament propus

**PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

**ALIMENTARE CU APĂ**

- bransament propus

**CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

-fosa septica vidanjabila si racord dupa realizare retea stradala

**GOSPODARIREA DESEURILOR**

- -Deseurile vor fi depozitate si preluate selectiv

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Nu e cazul

**CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Realizarea, avizarea si aprobarea PUZ
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Autorizarea si CONSTRUIREA spatiului comercial
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi asigurate din fonduri proprii

**ARH.LIDIA ENE**

