

MEMORIU DE PREZENTARE

1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=1350MP) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL CU SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE ACCES(SST=2180MP)**

- Beneficiar: **BYAMIR AGROTRANS S.R.L.**
- Amplasament: ORAS URLATI, STR.VIORELELOR(NC25903), FN, NC20939
- Faza de proiectare **SO/AO**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.04.2025

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea investitorului s-a elaborat documentația :

- **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=1350MP) DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL CU SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE ACCES(SST=2180MP)**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 ORASULUI URLATI
- PUZ aprobat in vecinatate
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiata in suprafata de 2180mp se afla in extremitatea sudica a localitatii

Terenul studiat in suprafata de 2180mp este compus din :
Imobilul cu NC20939 proprietatea BYAMIR AGROTRANS S.R.L.conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr.2433/02.10.2017 si a extrasului de carte funciara de informare obtinut

-STR.Viorelelor-domeniu public al orasului conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-830mp

Conform PUG si RLU ale localității - documentatii aprobate, zona studiata este situat în partial in zonă protectie sanitara depozit de carburanti
Vecinatati teren propus pentru schimbare destinatie:

- N- str.Viorelelor
- E- nc20533-teren cu constructii-service auto
- S-Banica Constantin-teren cu constructii-locuinta
- V-Ivan Gheorghe-teren fara constructii

Elemente ale cadrului natural

de nivel semnificative

Terenul se prezinta plat fara diferente

Circulația

Terenul are acces amenajat prin coborarea bordurilor din str.Viorelelor ce are un profil amenajat de ~11m latime cu 5.5m parte carosabila, o rigola carosabila spre beneficiar de 1,5m, 2x1.5 trotuare si 1 m spatiu verde vis-à-vis.

Prin PUG este reglementat un profil de 11m cu 5.5m parte carosabila, 2x0.75m acostamente, 2x1m sant si 2x1m trotuare

Ocuparea terenului

Terenul studiat este liber de constructii

Echipare edilitară

In zona exista echipare edilitara:- Energie electrica LEA 0.4kV, apa – Dn110mm, gaze natural si canalizare menajera.

Probleme de mediu

Terenul studiat , conform studiului geotehnic realizat in vecinatate nu prezinta probleme de stabilitate

Principalele disfuncționalități

- Vecinatatea cu zona de locuinte
- 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 :-

- in UTR 28-zona locuinte si functiuni complementare cu indicatori urbanistici maximali :

POT=40%

CUT=1.2

Rh=P+2

-retragere de la aliniament=3m, retragere posterioara 3m, retrageri laterale pentru lot mai mare de 15m de 1.9m pe o parte si de 3m pe cealalta parte

-zona cai de comunicatii-

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
- Schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii, imobil ce va apartine unui nou UTR 28A cu :

Zona Institutii si servicii –IS cu

POT max=50%, CUT max=1.0
P+1, H max=12m, H max cornisa =10m
-retragere de la aliniament minim -5m
-retrageri laterale si posterioara -2/3m
-retragere posterioara-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

-bransament propus

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 cu spalatorie auto
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi asigurate din fonduri proprii

ARH.LIDIA ENE

