

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE:
PUZ construire ansamblu de cladiri
cu functiunea de locuinte
colective si functiuni conexe, Rh
P+3E+4R si accent P+8E
Adresa: Str. Republicii, NC 36484
si NC 36483

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARIÍ: **PUZ construire ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni conexe, Rh P+3E+4R si accent P+8E**

AMPLASAMENT: **Str. Republicii, NC 36484 si NC 36483**

BENEFICIAR: **CTPARK MANAGEMENT AFUMATI S.R.L.** cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L.** cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA:
05.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT: Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT: Urb. Alina Diaconu

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

- U.01 - Plan Incadrare
- U.03 – Plan situatie propusa - Reglementari urbanistice
- U.04 - Ilustrare de tema 3D – Propunere de mobilare orientativa
- Plan topografic

PUZ construire ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni conexe,
Rh P+3E+4R si accent P+8E

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ construire ansamblu de cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni conexe, Rh P+3E+4R si accent P+8E

AMPLASAMENT: Str. Republicii, NC 36484 si NC 36483

BENEFICIAR: CTPARK MANAGEMENT AFUMATI S.R.L. cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: AVENTUS DESIGN S.R.L. cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

Data: Mai 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Scopul solicitării vizează stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unui ansamblu de locuințe ce va servi ca și spații de cazare pentru angajații platformei logistice existente în localitate, pe care o administrează beneficiarul.

Terenul are o suprafață totală de 24.607 mp și este format din loturile având NC 36484 (17.905 mp) și NC 36483 (6.702 mp).

Terenul are o formă regulată și se află în proprietatea privată a **CTPARK MANAGEMENT AFUMATI S.R.L.** conform actului de dezlipire autentificat prin încheierea nr. **268 din 27.02.2023**.

Imobilele se află în intravilanul localității Bolintin-Deal, jud. Giurgiu și sunt încadrate în categoria de folosință arabilă.

Documentația are ca obiective:

- definirea clară a funcționalității în raport cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- o utilizare eficientă a terenului în vederea valorificării potențialului existent în zonă;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei.

1.3. Surse de documentare

- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 51 din 13.03.202.;
- Date de temă;
- Extrasele de carte funciara nr. 36484 și nr. 36483;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

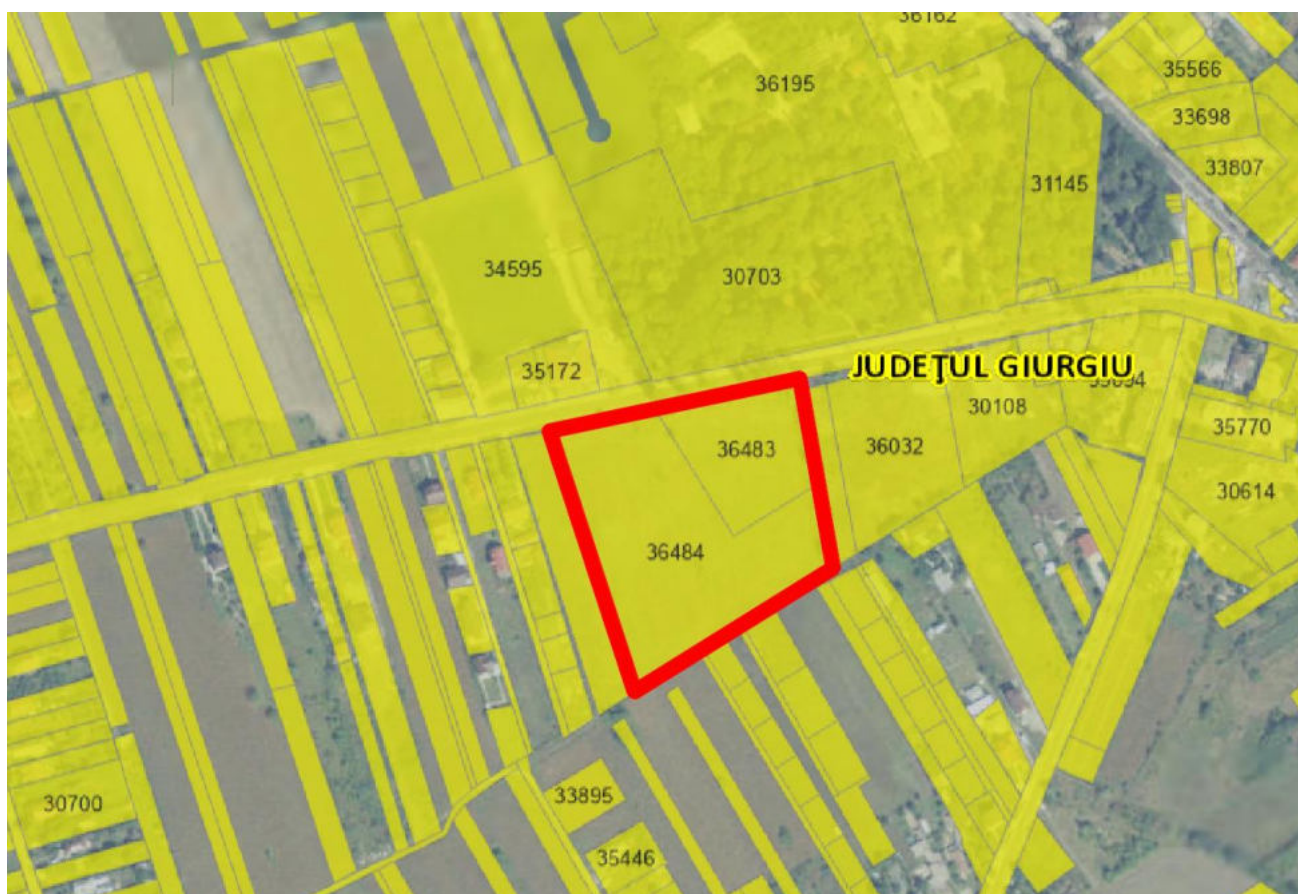
2.1. Incadrare in localitate

Zona studiată se află în proximitatea zonei centrale a comunei, într-o zonă preponderant rezidențială ce beneficiază de acces direct la DJ 601 și facilitează legătura cu localitățile aflate la E-V.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 180 m adâncime cu 170 m deschidere la str. Republicii.

Vecinatati:

- **Nord** – str. Republicii, DJ 601
- **Est** – proprietate private NC 36031
- **Vest** – proprietate private NC 32717
- **Sud** – terenuri proprietate private necadastrate



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.2. Analiza situatiei existente

Comuna Bolintin-Deal este situată în nordul județului Giurgiu, la o distanță de 60 km de orașul Giurgiu, respective 20 km față de Municipiul București.

Comuna Bolintin-Deal se învecinează la vest cu comunele: Ulmi și Bolintin Vale, la sud cu comuna Ogrezeni, iar la est cu comuna Ciorogarla.

Suprafața totală de studiu este de 24.607 mp și se coincide cu zona reglementată având conform extraselor de carte funciara categoria de folosință teren arabil în intravilan.

Terenul beneficiază de acces direct la DJ601 și facilitează legătura cu localitățile Ciorogarla și Bolintin Vale.

Terenul este amplasat într-o zonă preponderant rezidențială și prezintă o tendință de dezvoltare în sfera serviciilor precum și extinderea funcțiunilor rezidențiale și conexe acestora.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate concluziona accesibilitatea bună în zonă, datorită legăturilor rapide către drumurile de servitudine națională precum și către cele județene, ce străbat localitatea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

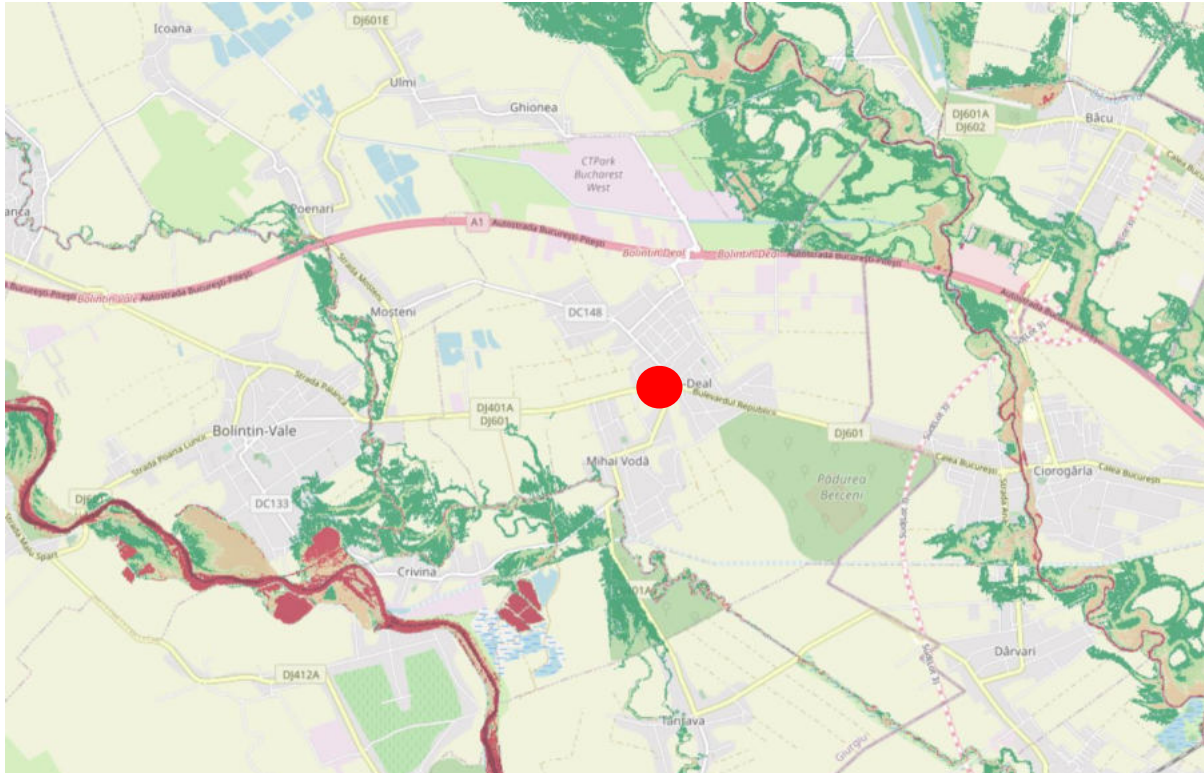
Relieful orașului este scund, de șes, câmpia fiind extinsă în vestul localității, peste Argeș (1/3 din teritoriu), iar lunca în centrul și vestul așezării (2/3 din teritoriu), ambele coborând lent spre sud, sud-est. Altitudinea de peste 100 metri în vest, nord-vest, în Câmpia Găvanul Burdea, scade în centrul orașului, pe grindurile îngemănate neînundabile, la 94-96 metri, pentru că spre sud, sud-est, în lunca Argeș-Sabar, să ajungă la 90 metri. Lucrările antropice urbane și agricole au atenuat și atenuază aceste înălțimi.

2.3.2. Reteaua hidrografică

Reteaua hidrografică este tributara Argesului. Ea este formată din râul Sabar care limitează intravilanul localității Mihai Voda la sud-vest și aul Argeș.

Zona Argeș- Sabar are o înclinare generală nord-vest sud-est și are o lățime care variază între 4 și 7 km cu microrelief caracteristic cu balti, beciuge, albiile parazite și terenuri mlăștinoase. Depozitele din lunca sunt aluvionare și prezintă o mare varietate texturală de la nisip la argila.

Conform hărților de hazard și risc la inundații, disponibile pe site-ul Administrației Naționale Apele Române, terenul este amplasat după cum urmează:



Sursa: <https://harticiclu2.inundatii.ro/map@44.4526211,25.8032174,13z>

2.3.3. Clima

Clima orașului este temperat continentală de tranziție, influențată fiind de dinamica atmosferică europeană. Influența anticiclonală sud-vestic-europeană a Azorelor se amplifică în semestrul cald al anului (aprilie-septembrie), iar a anticiclonului est-european se manifestă frecvent în semestrul rece, respectiv, octombrie-martie. Temperaturile medii anuale sunt între 10-11 grade Celsius; ale verii se situează între 22-23 grade Celsius, iar ale iernii între -2 și -4 grade. De menționat că, destul de des, temperaturile urcă vara până peste +30 grade, iar iarna coboară până la -20 grade. În luncă temperaturile au valori ceva mai scăzute, atât vara cât și iarna, datorită altitudinii mai mici și prezenței unei foarte ușoare inversiuni termice.

Precipitațiile – solide, iarna, și lichide, vara – prezintă o medie anuală de peste 500 mm, fiind specifice pădurilor cu frunze căzătoare (nemorale) și silvostepelor central-sudice europene și românești. Maximile pluviometrice se manifestă în perioada lunilor mai-iunie, chiar iulie (prima decadă) când cade peste o treime din precipitațiile anuale. În ultimii ani se observă perturbații destul de dăunătoare pentru agricultură datorate, în primul rând, omului (poluare, despăduriri neraționale etc.)

2.3.4. Conditii geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată face parte din Campia Romana, diviziunea Campia Vlasiei, subunitatea Campia Bucurestiului si pe terasa joasa de pe partea stanga a raului Arges.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic, regiunea studiata face parte din marea unitate structurala a Platformei Moesice, pste care se suprapune unitatea morfologica a Campiei Romane. Din punct de vedere genetic, Campia Romane a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-o zona cu caracter subsident, pe un fundament cretacic, apartinand Platformei Moesice. Formatiunile care iau parte la alcatuirea geologica a acestei unitati apartin Paleozoicului, Mezozoicului si Neozoicului, depuse peste un fundament cutat si constituit din sisturi verzi.

2.3.4.3. Litologia

Litologia interceptata este alcatuita din straturi cimentate: argila si argila prafoasa, din straturi slab cimentate: nisip argilos si stratur necimentate: nisip, pietris cu nisip.

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

In zona studiata, nivelul hydrostatic al apei seubterane nu are influenta asupra fundatiilor si al terenului de fundare.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Terenul de fundare este alcatuit din stratificatii neomogene, atat ca alternanta a straturilor cat si ca extindere a acestora p orizontala, fiind alcatuit din:

- Pamanturi coezive – cu plasticitate medie ($10\% < I_p < 20\%$) : nisipuri argiloase
 - o Cu plasticitate mare si foarte mare ($I_p > 20\%$): argile prafoase si argile
- Pamanturi necoezive cu indesare medie: nisipuri si pietrisuri cu nisipuri

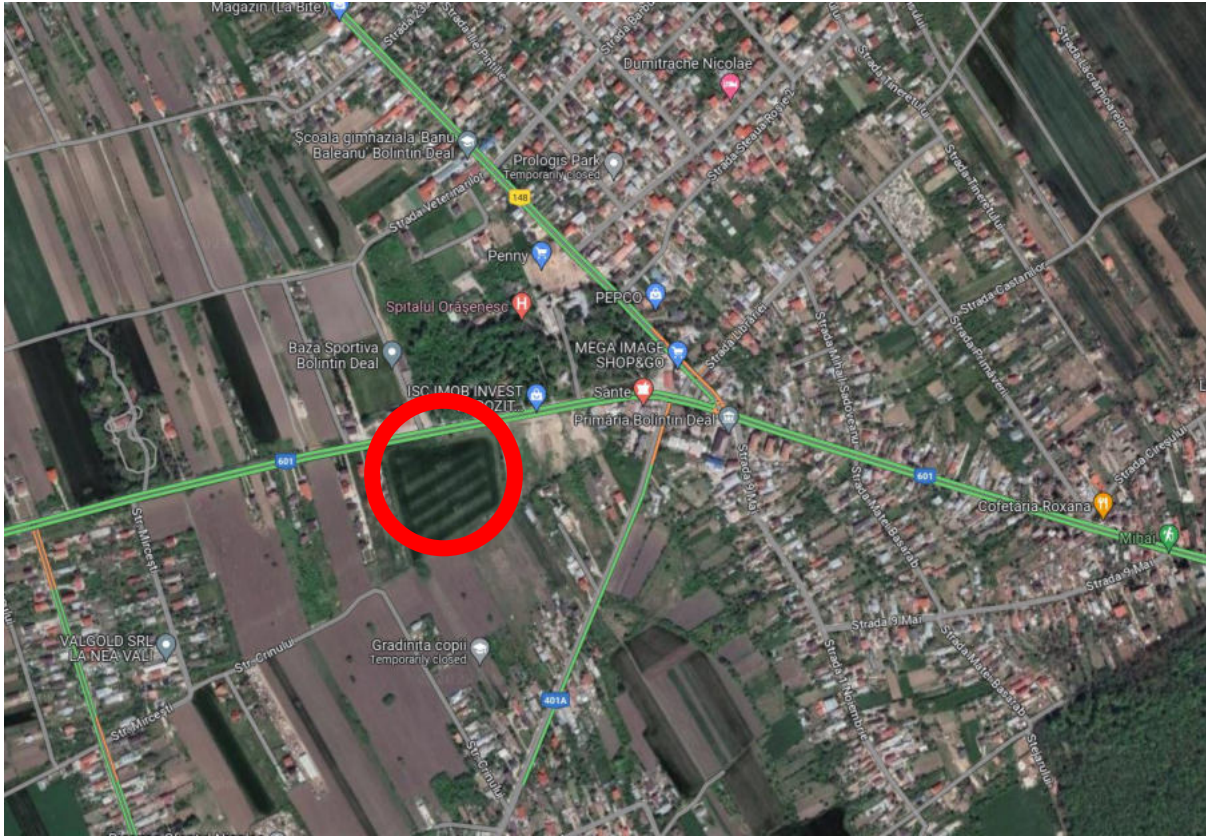
2.3.4.6. Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Cai de comunicatie – circulatii si accese

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Str. Republicii.

De asemenea, acesta se află pe axul de legătură pe direcția est-vest și beneficiază de acces rapid la Autostrada A1.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Traficul înregistrat în medie, nu prezintă un flux major.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul este liber de construcții.

Terenul este traversat de rețele edilitare, aducțiune de apă și respectiv LEA.

2.6. Echipare edilitară

În prezent terenul nu este racordat la rețelele de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: Zona reglementată prin prezenta documentație și analiză are în prezent, categoria de folosință terenuri arabile. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min 20%).

2.8. Optiuni ale populatiei

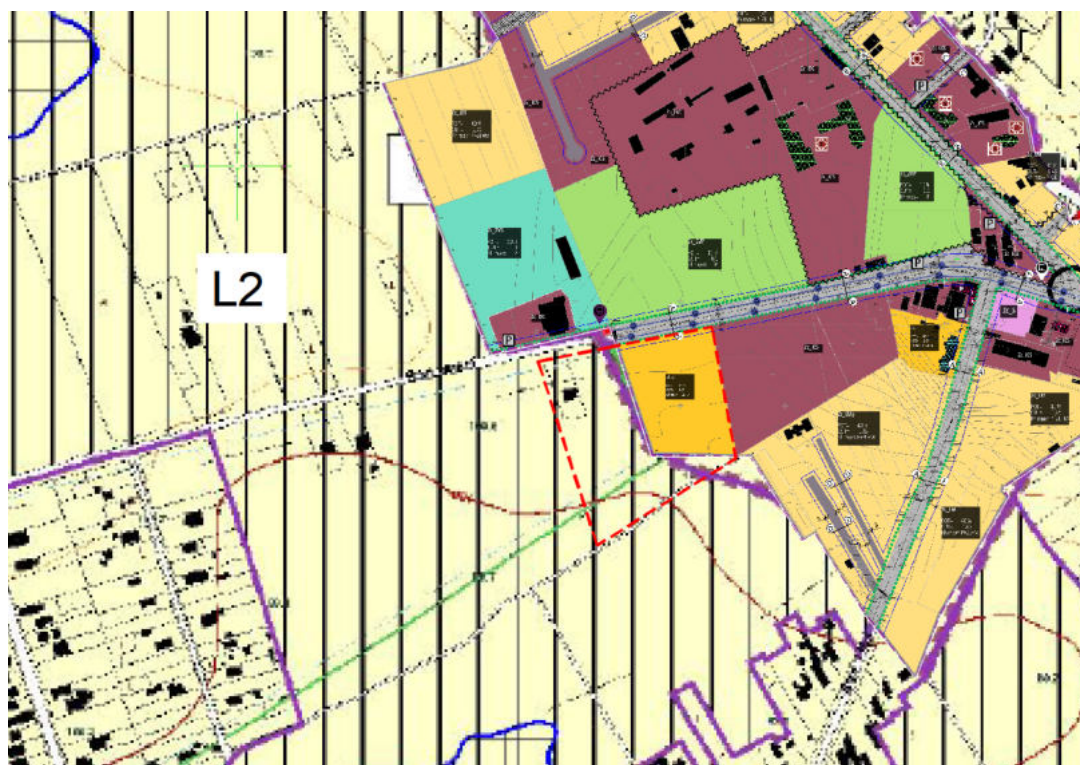
Informarea populatiei se va face conform Odrinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor de urbanism in vigoare

INCADRARE CONFORM PUG Bolintin Deal

Conform PUG Bolintin Deal, terenul este incadrat partial in **L2 – subzone locuinte individuale si colective mici cu maxim P+3 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite.**



Utilizari admise cu conditionari:

- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga maim ult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 100 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD

Caracteristicile parcelelor

- Pentru a fi considerate construibila, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

Amplasarea fata de aliniament:

- Retragerile se vor stabili prin PUZ
- Cladirile, indiferent de regimul de construire, **se vor retrage fata de aliniament min. 5 m**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- Retragerea fata de limitele laterale va fi de min. jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2 m, iar una dintre retragerile laterale va fi min 3 m pt accesul pompierilor la curtea din spate
- Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5 m si nu maim ult de 40 m fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- min. egala cu inaltimea celei mai inalte pentru fatade cu camera locuibile. Distanța se poate reduce la jumatate dar nu la mai puțin de 3 m dacă fronturile opuse nu au camera locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- P+3E (12 m) se admite inca un nivel retras, sau masnardat in scris in volumul acoperisului de max 60% din aria construita.

POT max- 40%

CUT max – 2

INCADRARE CONFORM PUZ Zona Centrala in comuna Bolintin Deal

Conform PUZ Zona Centrala a comunei Bolintin Deal, terenul este incadrat partial in **ZC -L1 - Zona mixta locuinte colective mici P+3+M si comert/servicii**

| RH MAX | POT | CUT | Procent Spații verzi |
|---------------|------------|-------------|--------------------------------------|
| P+3E+M | 40% | 1,85 | 20% din suprafața totală a terenului |

3.2. Valorificarea cadrului natural

Se vor prevedea spatii verzi (min. 20% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei

3.3. Modernizarea circulatiei

Se are in vedere propunera unor profile care sa corespunda normelor si normativelor in vigoare, crearea unor accese auto si pietonale, pentru a permite accesul vehiculelor mari precum si a autospecialelor de pompieri, la nevoie.

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, care sa deserveasca utilizatorii precum si personalul angajat;
- realizarea si amenajarea circulatii pietonale si ocazional-carosabile in cadrul incintei studiate

3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propune reglementarea unitatii teritoriale de referinta anand denumirea de L2a

Se propun urmatoarele functiuni:

- De locuire, cazare, camine etc.
- De relaxare si agrement
- Zona pentru circulații carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate si de protectie;

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului

Urbanistic Zonal.

Bilant teritorial:

| Nr. Crt. | BILANT TERITORIAL PROPUȘ | | | | |
|----------|--|----------------|-------------|---|-------------|
| | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
| | | Suprafata (mp) | Procent (%) | Suprafata (mp) | Procent (%) |
| 1 | SUPRAFATA TEREN CONF. MASURATORI | 24.607 | 100 | 24.607 | 100 |
| 2 | Suprafata construibila (edificabil) | - | - | Max. 11.811 | max. 48% |
| 3 | P.O.T. | - | - | Max. 48% | |
| 4 | C.U.T. | - | - | Max. 2.2 | |
| 5 | Suprafata circulatii carosabile si pietonale | - | - | Max. 7.874 mp | Max. 32% |
| 6 | Suprafata spatii verzi | - | - | Min. 4.921 mp | Min. 20% |
| 7 | Regim de inaltime | - | - | P+3E+4R cu accent P+8E (H max=31,00 m) | |

Descrierea solutiei propuse:Functiunile propuse:

- locuințe individuale, colective si semicolective, locuinte de Serviciu;
- camine pentru angajati/studenti
- Funcțiuni turistice de cazare, cu dotările necesare activității turistice, hoteluri, pensiuni si moteluri, sau alte unități turistice turism, unitati de cazare, camine etc.
- Servicii publice de nivel dotări locale sau de cartier, specifice zonei rezidențiale de educație, sănătate, cultură, de cult, administrative, (de exemplu: creșă , scuar, locuri de joacă pentru copii, grădini publice, etc. ca dotări de nivel local și - Grădinărită, Școală primară, secundară, dispensar, centru medical, bibliotecă locală, bază sportivă, poștă, etc.ca dotări de cartier,
- Funcțiuni comerciale, cafenele,unități de alimentație, comerț de proximitate, comerț cu amănutul, servicii (exemple: coafor, beautycenter, săli de sport, etc),
- servicii profesionale, Sedii ale unor organizații politice, profesionale, sedii, birouri, servicii de asigurări, poștă și telecomunicații,
- Servicii sociale, colective și personale și mici activități manufacturiere sau de reparații obiecte, etc.
- Dotări de petrecere a timpului liber, ce nu depășesc nivelul de poluare admis pentru zonele de locuire

- Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare, sau alte servicii asemănătoare, se amplasează separat sau în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități
- Se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- Este admisă amplasarea de reclame și mijloace de publicitate cu respectarea Regulamentului local privind desfășurarea activității de publicitate stradală.

Având în vedere datele de temă expuse se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- retragerea fata de aliniament – min. 15 m fata de axul drumului existent
- retragerea fata de limitele laterale si posterioare, min, 10,00 m

Distanța dintre cladirile propuse în interiorul parcelei va fi de min. 10 m.

Înălțimea maximă reglementată prin noua documentație P.U.Z. va fi de maxim 31,00 m, regim maxim de înaltime P+3E+4R cu accent P+8E.

Din punct de vedere al circulațiilor, se prevad circulații de incinta preoictate conform normativelor in vigoare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT maxim = 48%;

CUT maxim = 2.2;

RHmax / H max = P+3E+4R (max. 18,00 m) – P+8E (max. 31,00 m);

Procent de spațiu verde = min. 20%

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va face din rețeaua locala

Evacuare ape uzate menajere si pluviale – in rețeaua locala

3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se vor racorda la rețeaua locala.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrice

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.5.4. Racord telefonic

Obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Se vor asigura in sistem propriu, fie prin centrale termice, fie prin VRV-VRF.

3.6. Protectia mediului

Proiectarea constructiilor va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic si se vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru constructiile propuse.

Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului,

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării deseurilor implică asigurarea unor sisteme si platforme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se va recomanda plantarea vegetatie de tip medie si inalta cu rol de protectie

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali;

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă;

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal;

3.7. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiata ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intregime in proprietate privata

b) Circulatia terenurilor

Zona studiata nu este afectat de noi circulatii propuse,prin documentatii de urbanism superioare.

c) Consecinte economice si sociale

Implementarea proiectului vizeaza crearea de noi locuri de munca si va aduce contributii catre bugetul local sub forma de taxe si impozite

3.8. Categoriile de costuri

- a) In procesul de implementare a proiectului, in limitele cadastrale aflate in proprietate privata se vor utiliza fonduri private ale investitorului
- b) In ce priveste realizarea viitoarelor circulatii propuse, pentru suprafetele de teren ce nu se afla in proprietatea privata a beneficiarului, se vor utiliza fonduri publice

Intocmit,
Urb. Diaconu Alina