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 LUCRARII: **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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT: Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT: Urb. Alina Diaconu

© 2023 Aventus Design S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnaturi
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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

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 recunoaştere a documentaţiei

DENUMIREA LUCRARII: 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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii:

Scopul solicitarii vizeaza stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea construirii unui ansamblu de locuinte ce va servi ca si spatii de cazare pentru angajatii platformei logistice existenta in localitate, pe care o administreaza beneficiarul.

Terenul are o suprafata totala de 24.607 mp si este format din loturile avand NC 36484 (17.905 mp) si NC 36483 (6.702 mp).

Terenul are o forma regulata si se afla in proprietatea privata a CTPARK MANAGEMENT AFUMATI S.R.L. conform actului de dezlipire autentificat prin incheierea nr. 268 din 27.02.2023.

Imobilele se afla in intravilanul localitatii Bolintin-Deal, jud. Giurgiu si sunt incadrate in categoria de folosinta arabil.

Documentaţia are ca obiective:

- definirea clară a functionalitatii in raport cu tendintele de dezvoltare ale zonei;
- o utilizare eficientă a terenului în vederea valorificarii potentianului existent in zona;
- organizarea circulaţiei în cadrul ansamblului;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcţiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcţiuni coerente să deservească funcţiunea principală a zonei.

1.3. Surse de documentare

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ ,,GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 51 din 13.03.202.;
- Date de temă;
- Extrasele de carte funciara nr. 36484 si nr. 36483;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc

© 2023 Aventus Design S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

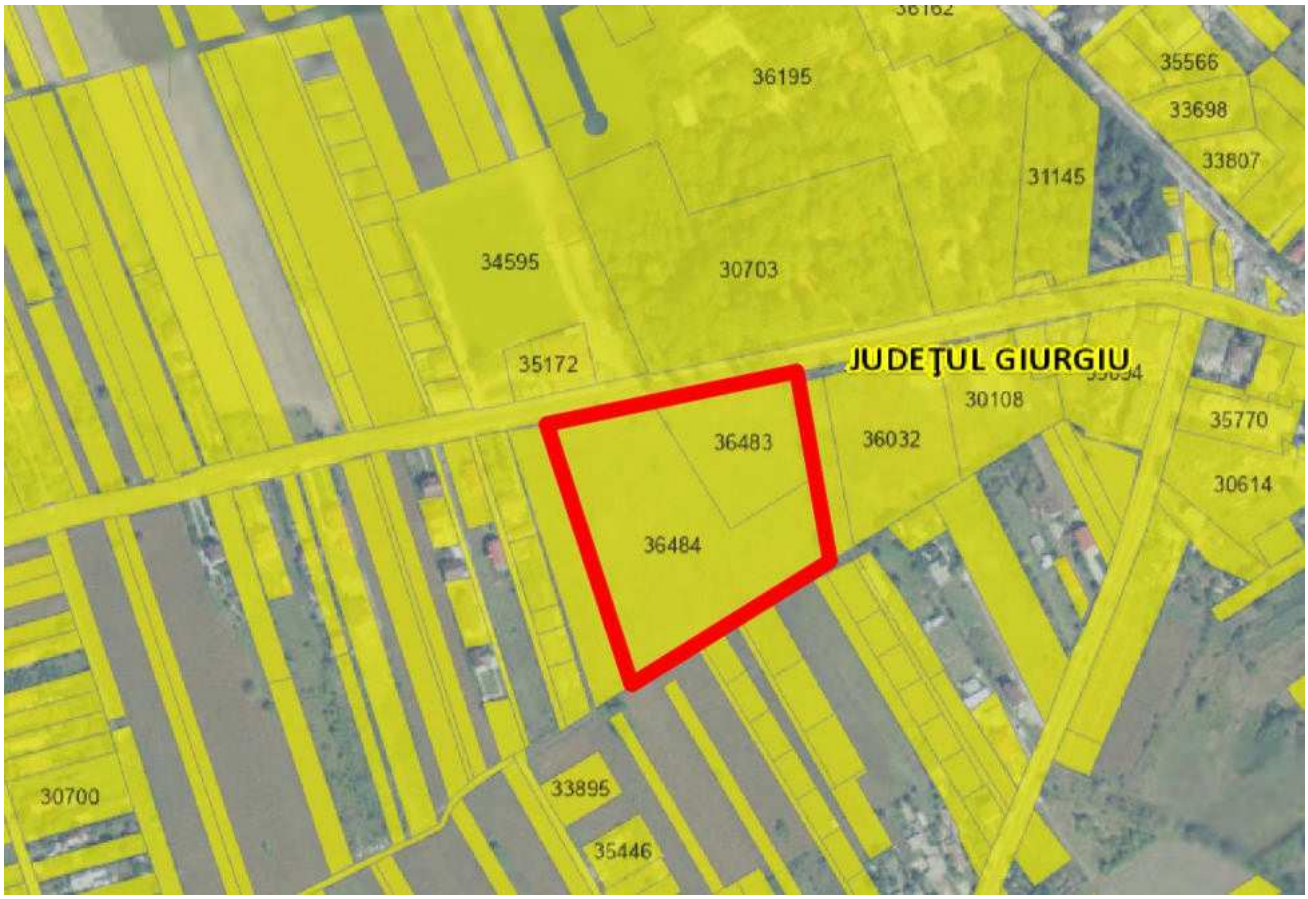
2.1. Incadrare in localitate

Zona studiata se afla in proximitatea zonei centrale a comunei, intr-o zona preponderant rezidentiala ce beneficiaza de acces direct la DJ 601 si faciliteaza legatura cu localitatile aflate la E-V.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 180 m adancime 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 situate in nordul judetului Giurgiu, la o distanta de 60 km de orasul Giurgiu, respective 20 km fata de Municipiul Bucuresti.

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

Suprafata totala de studiu este de 24.607 mp si si coincide cu zona reglementata avand conform extraselor de carte funciara categoria de folosinta teren arabil in intravilan.

Terenul beneficiaza de acces direct la DJ601 si faciliteaza legatura cu localitatile Ciorogarla si Bolintin Vale.

Terenul este amplasat intr-o zona preponderant residential si prezinta o tendinta de dezvoltare in sfera serviciilor precum si extinderea functiunilor rezidentiale si conexe acesteia.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, datorita legaturilor rapide catre drumurile de deservire nationala precum si catre cele județene, ce strabat localitatea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Relieful oraşului este scund, de şes, câmpia fiind extinsă în vestul localităţi, peste Argeş (1/3 din teritoriu), iar lunca în centrul şi vestul aşezării (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 oraşului, pe grindurile îngemănate neinundabile, la 94-96 6 metri, pentru ca spre sud, sud-est, în lunca Argeş-Sabar, să ajungă la 90 metri. Lucrările antropice urbane şi agricole au atenuat şi atenuează aceste înălţimi.

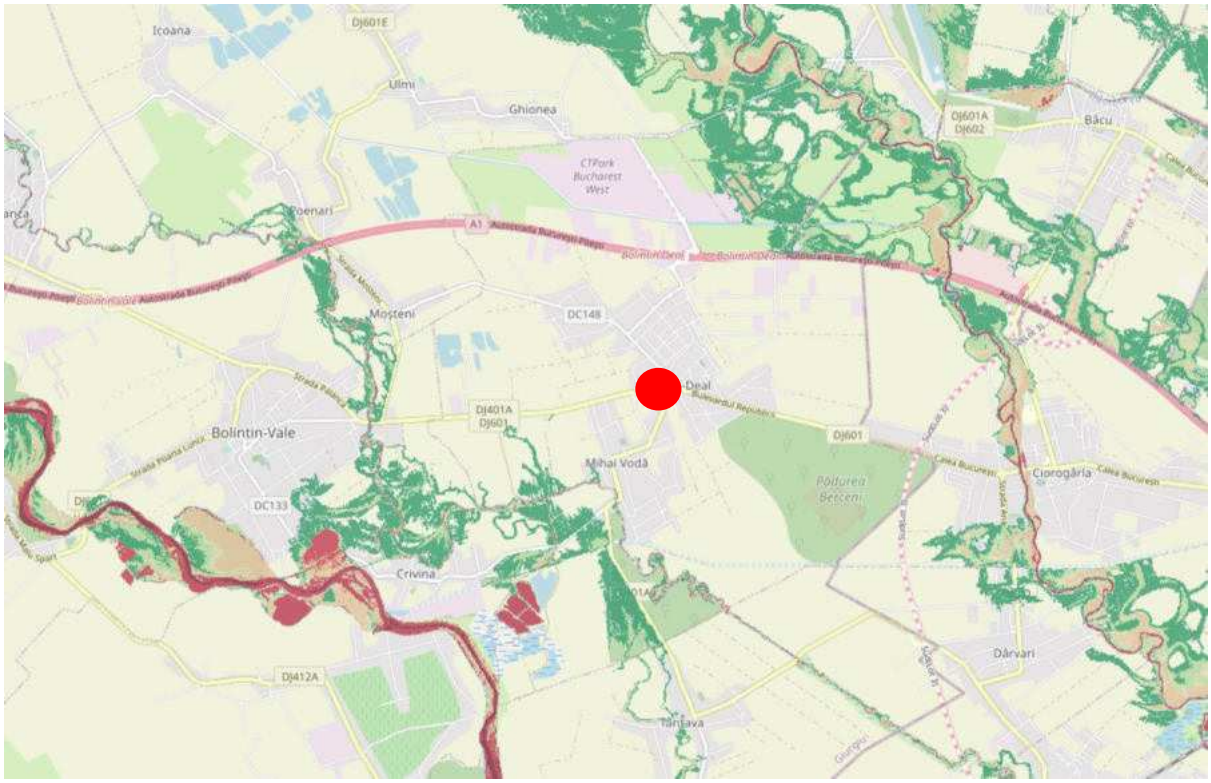
2.3.2. Reteaua hidrografica

Reteau hidrografica este tributara Argesului. Ea este formata din raul Sabar care limiteaza intravilanul localitatii Mihai Voda la sud-vest sir aul Arges.

Zona Arges- Sabar are o inclinare generala nord-vest sud-est si are o latime care varianza intre 4 si 7 km cu microrelief characteristic cu balti, beciuge, albii parasite si terenuri mlastinoase. Depozitele din lunca sunt aluvionare si prezinta o mare varientate texturala 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:

© 2023 Aventus Design S.R.L.



Sursa: https://harticiclul2.inundatii.ro/map@44.4526211,25.8032174,13z

2.3.3. Clima

Clima oraşului este temperat continentală de tranziţie, influenţată fiind de dinamica atmosferică europeană. Influenţa 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 şi –4 grade. De menţionat 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 şi iarna, datorită altitudinii mai mici şi prezenţei unei foarte uşoare inversiuni termice.

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

2.3.4. Conditii geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

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 pente 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. Condiţii hidrogeologice

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

2.3.4.5. Condiţii 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% < Ip <20%) : nisipuri argiloase
    - Cu plasticitate mare si foarte mare (Ip>20%): argile prafoase si argile
- Pamanturi necoezive cu indesare medie: nisipuri si pietrisuri cu nisipuri

2.3.4.6. Riscuri naturale

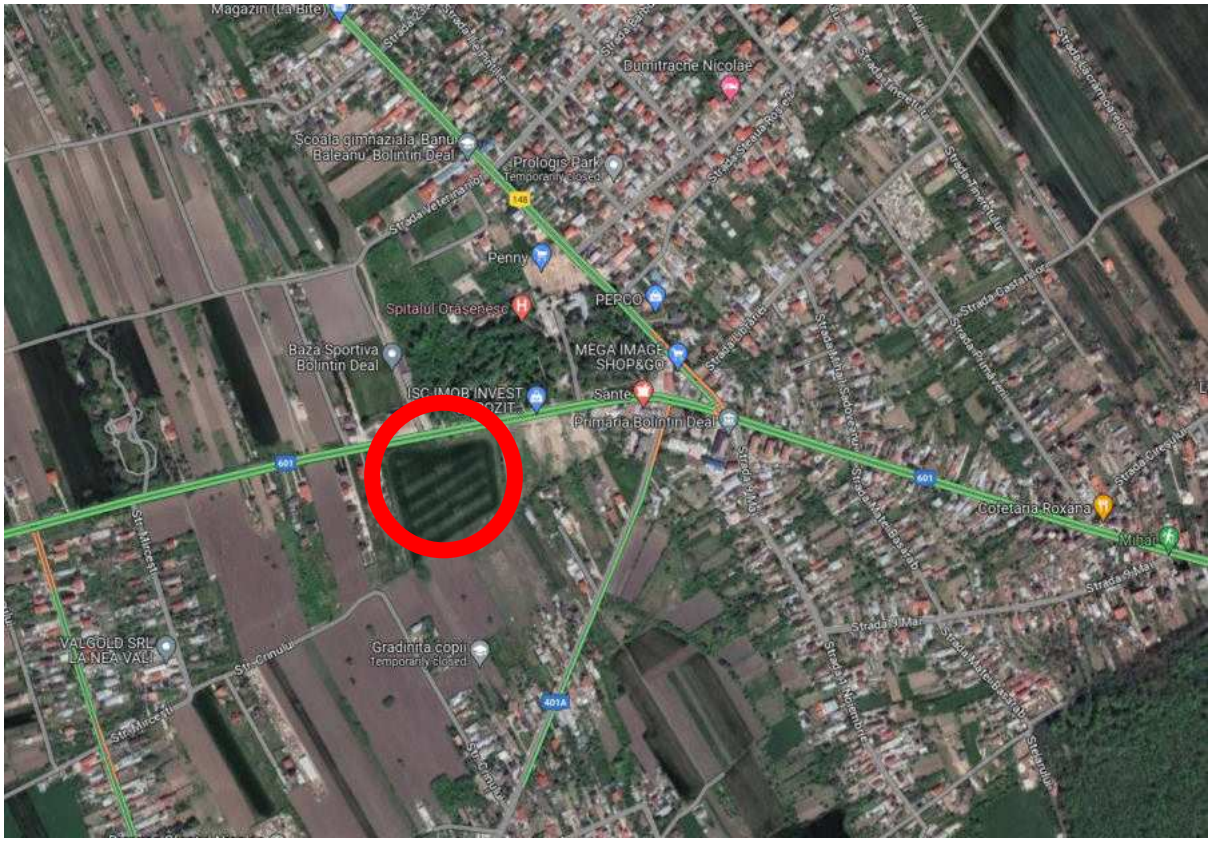
Nu este cazul.

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.

© 2023 Aventus Design S.R.L.



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

Traficul inregistrat in medie, nu prezinta un flux major.

2.5. Analiza fondului construit

Terenul este liber de constructii.
Terenul este traversat de retele edilitare, aductiune de apa si respectiv LEA.

2.6. Echipare edilitara

In prezent terenul nu este racordat la retelele de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit: Zona reglementata prin prezenta documentație si analiza are în prezent, categoria de folosinta terenuri arabile. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi (min 20%).

© 2023 Aventus Design S.R.L.

2.8. Optiuni ale populatiei

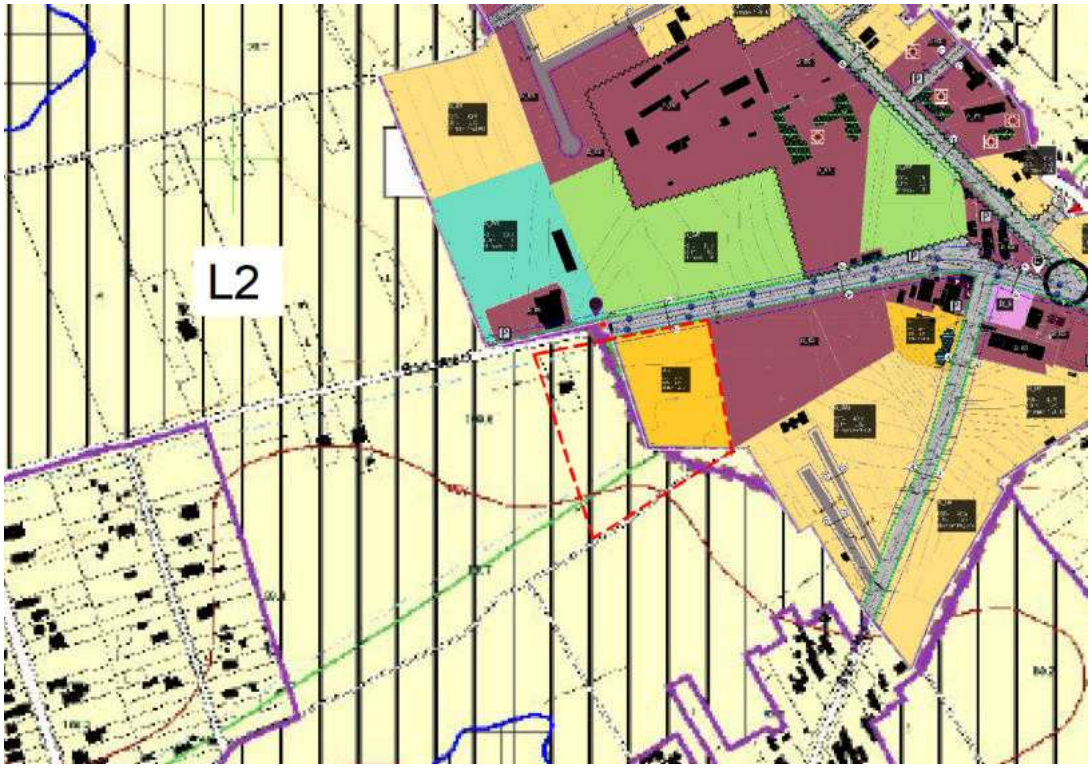
Informarea populatiei se va face conform Odrinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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 collective 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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

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, indifferent 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 leterale 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. Distanta se poate reduce la jumatate dar nu la mai putin de 3 m daca fronturile opuse nu au camera locuibile.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- P+3E (12 m) se admite inca un nivel retras, sau masnardat inscris 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 prevede 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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

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 circulaţii 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.

© 2023 Aventus Design S.R.L.

Bilant teritorial:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL PROPUS				
	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:

Funtiunile propuse:

- locuințe individuale, colective si semicolective, locuinte de Serviciu;
- camine pentru angajati/studenti
- Funcţiuni 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 rezidenţiale 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,
- Funcţiuni comerciale, cafenele,unități de alimentație, comerț de proximitate, comerț cu amănutul, servicii (exemple: coafor, beautycenter, săli de sport, etc),
- servicii profesionale, Sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, sedii, birouri,servicii de asigurări, poştă şi telecomunicaţii,
- Servicii sociale, colective şi personale şi mici activităţi manufacturiere sau de reparații obiecte, etc.
- Dotări de petrecere a timpului liber, ce nu depășesc nivelul de poluare admis pentru zonele de locuire

© 2023 Aventus Design S.R.L.

- 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 deşeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- Este admisă amplasarea de reclame și mijloace de publicitate cu respectarea Regulamentului local privind desfăşurarea activităţii de publicitate stradală.

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluţie de implementare a constructiilor 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 inaltime P+3E+4R cu accent P+8E.

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

Posibilităţi maxime de ocupare şi 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 şi canalizare:

Alimentare cu apă se va face din reteaua locala

Evacuare ape uzate menajere si pluviale – in reteua locala

3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se vor racorda la reteua locala.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrice

Obiectivele se vor racorda la reţeaua electrică existentă în zonă.

3.5.4. Racord telefonic

Obiectivele se vor racorda la reţeaua existentă în zonă.

3.5.5. Alimentarea cu căldură şi apă caldă

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

3.6. Protectia mediului

© 2023 Aventus Design S.R.L.

Proiectarea constructiilor va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic si se vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru constructiile propuse.
Concluziile si recomandarile 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 şi evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei şi 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 institutirea de zone protejate;
- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;
- lucrările propuse nu afecteză în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătăţii, liniştii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali;
- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabileşte concentraţiile maxime admise pentru potenţialii poluanţi emişi în atmosferă;
- refacerea mediului după perioada afectată şantierului 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

© 2023 Aventus Design S.R.L.

3.8. Categorii 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

© 2023 Aventus Design S.R.L.