

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=5397MP) DIN ZONA UNITATI AGRICOLE IN ZONA MIXTA UNITATI AGRICOLE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU DE EVENIMENTE RECREATIVE SI DISTRACTIVE(SST=6608MP)**

- Beneficiar: **COMUNA VALEA CALUGAREASCA**
- Amplasament: **COMUNA VALEA CALUGAREASCA, sat Valea Nicovani, aleea Viilor, nr.4, NC25697, NC23535, NC25698, T31, Cc2378**
- Faza de proiectare **CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate **BIA LIDIA ENE**
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării **01.02.2023**

PARTENERUL IDEILOR TALE

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea investitorului s-a elaborat documentația :

- **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=5397MP) DIN ZONA UNITATI AGRICOLE IN ZONA MIXTA UNITATI AGRICOLE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU DE EVENIMENTE RECREATIVE SI DISTRACTIVE(SST=6608MP)**

ce are ca scop asocierea cu UAT Valea Calugareasca in vederea realizarii acestei documentatii de urbanism de catre aceasta, in vederea accelerarii procesului de avizare si aprobare a PUZ-ului. Motivatia este data de riscul de a nu putea accesa fondurile europene dorite

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :200
- Plan Urbanistic General al comunei Valea Calugareasca
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiată în suprafața de 6608mp se află în extremitatea nordică a localității,

Terenul studiat este compus din :

-proprietatea comunei Valea Calugareasca-aleea Viilor-domeniu public-
637mp

-proprietate publică a statului aflată în adm.ANIF-Valea Nicovani-574mp

NC 23535mp-cu S=1870mp ce aparține S.C.Ardis Office S.R.L. conform Actului Notarial autentificat cu nr.998/21.04.2016 la NP Ionita Aristita Adnina din com.Valea Calugareasca

NC25698 cu S=2057mp ce aparține Ionita Bianca Ioana conform Actului de Donatie autentificat cu nr.2254/25.11.2021 la NP David Cristian Emanuel din mun.Ploiesti Pentru acest imobil a fost constituit dreptul de suprafață în favoarea S.C.Ardis OFFICE S.R.L. conform Actului notarial nr.2637/20.12.2022 de același notar public

NC25697 cu S=1470mp ce aparține Ionita Bianca Ioana conform Actului Notarial autentificat cu nr.25636/20.12.2022 la NP David Cristian Emanuel din mun.Ploiesti Pentru acest imobil a fost constituit dreptul de

superficie in favoarea S.C.Ardis OFFICE S.R.L. conform Actului notarial nr.2638/20.12.2022 de acelasi notar public

Vecinatati teren propus pentru schimbare destinatie:

- N- -NC22872-avand aceeasi proprietari
- E- NC22872-avand aceeasi proprietari
- S-aleea Viilor si canal Valea Nicovani
- V-rest proprietate Rovit

Elemente ale cadrului natural Terenul se prezinta in usoara panta, diferenta de nivel intre extremele sudice si nordice fiind de ~2m

Circulația

Terenul are acces amenajat din aleea Viilor cu podet peste Valea Nicovani

Ocuparea terenului

Pe cele 3 terenuri sunt construite si intabulate:

- o unitate vinificatie cu regim de inaltime S+D+P, o locuinta parter o locuinta colectiva P+1 ce se doreste a fi transformata in viitor in unitate de cazare

Echipare edilitară

In zona exista echipare edilitara:

- RETEA CANALIZARE proprie
- retea alimentare cu apa
- retele distributie apa potabila cu Dn220mm si 110mm
- retea energie electrica si post de transformare in incinta

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Gabaritul podetului
- Echipare edilitara zonala incompleta

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- Studiul geotehnic aferent investitiilor deja realizate nu a identificat probleme de teren

-
Studiul de fundamente a circulatiei va propune respectarea profilului pentru aleea Viilor

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat este situat in intravilan , in UTR G39 , zona ce are restrictiile de construire pana la elaborare studiu geotehnic aprofundat, avand urmatoarea zonare functionala :

- zona unitati agricole cu POT max=20%, CUT max=0.5, Rh max=P+2
- retrageri de la aliniament 5m
- Retrageri laterale si posterioare minim 5m
- zona cai de comunicatii
- zona terenuri aflate permanent sub ape

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI SI VALORI TRAFIC

Se propune respectarea profilului aleii Viilor

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• Se propune schimbarea destinației S=5397 din zona de unitati agricole in zona mixta unitati agricole si institutii si servicii

• Zona studiată va apartine unui nou UTR, UTR G39A cu :

Zona mixta unitati agricole si institutii si servicii A-IS

POT max=40%, CUT max=0.9

P+2, H max=14m

- retragere de la aliniament 5m
- retrageri laterale si posterioara -3m
- Zona CAI de Comunicatii

-Zona terenuri aflate permanent sub ape

Se propune construirea unui centru de evenimente recreative si de agrement

3.5. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu se propun schimbări de regim juridic

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-nu e cazul

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-bransament existent

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-bransament existent

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-sistem propriu

GOSPODARIREA DESEURILOR

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu exista posibilitatea prin care sa se influenteze factori de mediu

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

ARH.LIDIA ENE

