

MEMORIU DE PREZENTARE

1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE, ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT SI ZONA CAI DE COMUNICATII(SST=65949MP)**

- Beneficiar: **COMUNA MANECIU**

- Amplasament: com.Maneciu, T67, P1314-1317, 1319, 1321-1324, De1688, Ds981, Ds1318, De1153, NC27708, NC28745, NC24981, NC24987, NC27729

- Faza de proiectare **PUZ**

- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**

- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene

- Data elaborării 01.08.2022

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda primariei s-a elaborat documentația :
**PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=60041MP) ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE,
ZONA SPATII VERZI, AGREMENT SI SPORT SI ZONA CAI DE COMUNICATII
(SST=65949MP) DOCUMENTATIE MENITA A GENERA O ZONA INDUSTRIALA IN CARE
INVESTITORII INTERESATI SA POATA SA-SI DEZVOLATE INVESTITIILE**

SURSE DOCUMENTARE

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

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiata in suprafata de 65949 mp se afla in sudul comunei la limita administrativa cu localitatea Izvoarele .

Terenul studiat in suprafata de 65949 mp este compus din :
-60000mp aferenta NC 27708 domeniu privat al comunei Maneciu conform Act Notarial nr.1163/ 16.06.2021 autentificat de NP Codescu Eugenia si a extrasului de carte fnciara de informare atasat.

-1032mp aferenta Ds1318-NC27729-domeniu public al comunei Maneciu conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

-296mp- aferenta Ds981-NC24981--domeniu public al comunei Maneciu conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

-1010mp-De1153- NC24987--domeniu public al comunei Maneciu conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare

-3611mp-De1688- NC28745--domeniu public al comunei Maneciu conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare din care 2 postuni déjà situate in intravilan (5mp si 36mp)

Vecinatati imobil:

-V-NC27707-com.Maneciu

-E- NC24987 si NC27729-DS1318 si De1153

-N-NC27707

-S- De1688-NC28745

PARTENERUL IDEILOR TALE

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta De27729/24987, cu o diferenta de nivel de ~14m

Circulația

Terenul are acces auto neamenajat din De1688 , propus prin PUG la
7m parte carosabila
Spatiu verde 2x1.5m
Trotuare 2x3m

Ocuparea terenului

Terenul este liber de constructii.

Echipare edilitară

In zona sunt urmatoarele retele:

- Retele alimentare cu apa-
- Retea gaze naturale –
- LEA 0,4kV
- Retea canalizare

Probleme de mediu

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

Principalele disfuncționalități

- **Imposibilitatea amenajarii intersecției fara afectarea de proprietati private**
 - Accesul se realizeaza in usoara curba in apropierea unei intersecții
 - Forma si panta terenului

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta, cu o diferenta de nivel de ~14m

PARTENERUL IDEILOR TALE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat se afla in extravilan cu urmatoarea zonare functionala :

- Terenuri agricole in extravilan
- Terenuri ocupate de cai de comunicatii
- Zona cai de comunicatii

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Avand in vedere caracterul construit al zonei se propune pastrarea profilului reglementat la De1153 de 8m intre aliniamente cumpus din : 6m parte carosabila. De 1688 se va reglementa cu profil de 10m intre aliniamente compus din : 7m parte carosabila, 2x0.5 rigole si 2*zm trotuar

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune extinderea intravilanului cu 60041mp cu urmatoarele zone functionale :
- Zona unitati industriale si depozite ID-UTR 5A cu :
- -POT max=60%
- CUT=1.5, R h max=P+2
- **Hmax=14m, Hmax cornisa=12m**
- Zona spatii verzi, agrement si sport fara indicatori urbanistici maximali
- Zona cai de comunicatii
- **-aliniamentul se propune la 5m din ax De1688/4.0m din ax De 1318**
- **-retragere de la aliniament-5m, retrageri laterale si posteroara minim 3m**
- **Nr minim parcare va fi normat in functie de HGR 1359/2001, cu modificarile si comletarilor ulterioare ulterare**

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-Nu e cazul

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-Extindere retea din PT

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

--Extindere retea si racordare utilizatori

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

--Se propune realizarea unei microstatii de epurare care sa deserveasca atat utilizatorii zonei industriale cat si proprietarii de locuinte din cartierul nou creat

GOSPODARIREA DESEURILOR

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

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatile ce urmeaza a se realiza in zona de unitati industriale vor fi separate functional de zona de locuinte existenta de o perdea de spatii verzi de 15m.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune trecerea in domeniul public al comunei al terenului necesar modernizarii De1688 la 10m intre aliniamente

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- identificarea investitorilor interesati
- Costurile necesare pentru realizarea drumurilor si a retelelor vor fi suportate din fonduri guvernamentale/locale

• PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Rezolvarea circulației si a echiparii edilitare de deservire a zonei;

-Promovarea si gasirea de investitori

-Ocuparea rațională a terenului;

-Concesionarea sau vanzarea loturilor conform necesitatilor specifice ale acestora

Arh. LIDIA ENE