

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**« P.U.Z. - DUMBRAVA ROSIE  
sat IZVOARE «**

**BENEFICIAR: Asavei Paul**

**Biroul de arhitectura  
IOAN MOCANU**

Proiect nr. 1/2018  
Beneficiar:  
**Asavei Paul**  
Obiectiv:  
**PUZ- Dumbrava Rosie,  
sat Izvoare , jud. Neamt**  
Faza : **P.U.Z.**

## **MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU OBIECTIVUL PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a investitiei**

Denumirea proiectului:	<b>Plan urbanistic zonal – com . Dumbrava Rosie, sat Izvoare</b>
Amplasament:	<b>sat Izvoare, com. Dumbrava Rosie, jud. Neamt, nr. cad. 55868</b>
Beneficiar:	<b>ASAVEI PAUL</b>
Proiectant:	<b>B.I.A. IOAN MOCANU</b>
Data elaborarii	<b>MAI 2018</b>

#### **1.2. Obiectul Planului Urbanistic zonal**

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de introducere in intravilanul localitatii Izvoare a unei suprafete de 17500 mp de teren, cu destinatii de spatii verzi, soprt ,agrement , protectii

Urmatoarele elemente urbanistice vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru Planului Urbanistic Zonal, pe langa prevederile Regulamentului General de Urbanism si Planului General de Urbanism aprobat in zona:

- integrarea si armonizarea constructiei si a amenajarilor propuse cu cele existente;
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural;
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Documentatia va constitui in final drept instrument de lucru necesar atat administratiei locale cat si beneficiarului, in vederea promovarii investitiei pe care si-a propus-o.

#### **1.3. Surse documentare**

In vederea elaborarii documentatiei P.U.Z. s-au folosit urmatoarele surse documentare:

- certificate de urbanism nr. 283/ 23.10.
- titluri asupra imobilelor: CVC nr. 190/20.02.2017
- documentatii cadastrale si extrase de carte funciara ;
- PUG- COM. DUMBRAVA ROSIE

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Avand in vedere ca terenul este situat in extravilan, in caracterul general a zonei este unul agricol, cu o densitatea construita foarte mica in imediata vecinatate a amplasamentului. In consecinta nu avem un front staradal bine definit si nici un specific arhitectural al zonei , cladirile existente fiind situate la distante de situl analizat.

In prezent , beneficiarul , fiind proprietarul parcelei alaturate , aflate in intravilan , este in curs de executie a unei pensiuni agroturistice pe aceasta parcela, intentia beneficiarului fiind de a crea un complex turistic cu toate facilitatile si elementele specifice ale unei astfel de dotari.

Evolutia zonei este in consecinta previzibil pozitiva, realizarea acestui complex turistic aducand plus valoare economica , culturala si sociala intregii comunitati.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Teritoriul luat in considerare pentru elaborarea documentatiei de Plan Urbanistic Zonal, in suprafata totala de **17 500 mp**, teren arabil, situat in extravilanul satului Izvoare, comuna Dumbrava Rosie , jud. Neamt, cu nr. cadastral **55868** este in proprietatea beneficiarilor **„Asavei Paul** , conform titlurilor de proprietate anexate (CVC nr. 1190/20.02.20017)

Amplasamentul studiat este situat in capatul sudic al satului Izvoare , vecinatatile fiind:

- la nord – DJ -157
- la vest –ncp 57330 proprietar Asavei Paul
- la sud –drum de exploatare ;
- la est –ncp 51333;

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona nu prezinta elemente naturale deosebita, fiind o zona destinata exploatarei agricole .

Amplasamentul studiat are o panta descendenta nord- sud , dupa cum se observa din curbele de nivel , fara neregularitati sau alte elemente topografice neobisnuite.

### **2.4. Circulatia**

Terenul studiat are acces la drumul DJ – 157 – 35.79 m de-a lungul caruia s-a dezvoltat satul Izvoare si un drum de exploatare marcat in documentatiile cadastrale De asemenea , terenul este traversat de un drum de exploatare care margineste intravilanul pentru parcelele alaturate.

Drumul judetean este nemodernizat, nerespectand profilul stradal impus prin PUG, desi exista posibilitatea fizica de a fi modernizat, fiind bordat de spatii libere apartinand domeniului public , cu destinatie viitoare de trotuare, zona pt. retele etc.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul luat in considerare este complet neconstruit, cu categoria de folosinta actuala : agricol extravilan .

Fiind situat in extravilan sunt valabile interdictiile de construire cu exceptia anexelor explotare agricola conform legii 350 /2006 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

## **2.6 Echipare edilitara**

In zona intravilanului stabilit prin PUG sunt prezente retele de distributie a energiei electrice si a apei potabile, precum si o retea electrica aeriana tip LEA 20 Kw, care necesita un culoar de protectie, stabilit anterior prin PUG.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul nu prezinta zone cu potential balnear, iar relatia cadru construit – cadru natural va fi imbunatatita prin investitia propusa, destinatia de spatii de agrement fiind prin definitie axata pe o relatie benefica cu cadrul natural.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este amplasat la distanta mare de satul propriu- zis , intre nucleul rezidential central si amplasamentul studiat aflandu-se o zona semiindustriala cu hale de productie si cateva locuinte colective de dimensiuni mici , specifice perioadei comuniste., astfel incat impactul direct asupra localitatii este minim, tendintele urbanistice ale populatiei nefiind clar exprimate in acest caz.

Din punct de vedere economic insa , dezvoltarea unei zone turistice agreabile poate avea un impact major pozitiv asupra populatiei si revitaliza zona respectiva.

# **3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

**Concluzii din documentatii deja elaborate**, conform regulamentului de Plan Urbanistic General :

- zona este partial echipata edilitar- exista in zona energie electrica;
- zona aflata in studiu este in extravilan
- categorii de folosinta actuala a terenurilor : teren arabil;
- amplasamentul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.
- principalele directii de interventie in zona: integrarea si armonizarea constructiilor si amenajarilor aferente propuse cu cadrul construit, valorificarea cadrului natural si armonizarea acestuia cu propunerile pe amplasamentul studiat

### **3.2. Prevederi P.U.G.**

Fiind situat in extravilan, nu exista prevederi urbanistice stabilite prin PUG sau alte documentatii de urbanism .

Pentru parcela adiacenta a fost elaborat PUD nr. 298-04F/2017 de catre SC 3C Proiect SRL- Piatra Neamt , care detaliaza reglementarile urbanistice ale UTR15 – zona de locuinte si functiuni complementare incare se incadreaza aceasta.

Parcela studiata prin prezentul proiect se va incadra in consecinta in acelasi UTR 15 , prin introducerea sa in intravilan , si se vor respecta prevederile urbanistice stabilite prin PUG pentru UTR15 , cu detaliierile de rigoare.

Extras din Planul General de Urbanism cu privire la U.T.R. nr. 15 si anexele mentionate mai sus sunt anexate prezentei documentatii in volumul nr. 2 , „ Regulament Local de Urbanism”.

### **3.3. Valorificare cadrului natural**

Cadrul natural existent nu ofera zone de interes , relationare cu formele de relief fiind directa. Terenul este relativ plat, cu o usoara panta nord- sud, la o distanta considerabila de oglinzile de apa sau alte obiective naturala care sa poata fi valorificate sau sa necesite protectie.

Pentru o organizare estetica a zonei se impun imbunatatiri in relatia cadru construit – cadru natural, recomandandu-se cateva directii generale de dezvoltate a spatiilor verzi.

In interiorul parcelelor se recomanda ca terenul neconstruit sa se amenajeze ca gradini de fatada si spatii plantate, in functie de necesitatile beneficiarilor cladirii respective.

Spatiile verzi din cadrul amenajarii ulterioare reprezinta nu mai putin de 2 mp/ locuitor, conform normativelor in vigoare.

Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Avand in vedere disfunctionalitatile prezentate la punctul 2.4.,drumul existent DJ- 167 se propune spre modernizare , ajungand la profilul stradal impus de P.U.G., respectiv profil 4-4 , si rezolvandu-se convenabil intersectiile cu restul arterelor de circulatie, inclusiv cele nou create .

Parcagele se vor amenaja in interiorul proprietatii si vor fi intercalate cu gradini de fatada specifice zonelor turistice si de agrement ,.

Nu se propune utilizati aditionale ale drumurilor de exploatare sau realizarea de noi cai publice de acces, amenajarile fiind strict de incinta.

### **3.5. Zonificare functionala – Reglementari**

#### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona nu prezinta un caracter unitar, fiind foarte putin construita.

Imobilele nou propuse nu vor altera conditiile existente, deoarece ele se vor amplasa in planul indepartat fata de DJ 157, la o distanta de cca 100 m de acesta, si vor fi de dimensiuni foarte reduse, fiind in general anexe – vestiare , grupuri sanitare etc.

Arhitectura si volumetria folosite la modelarea constructiilor vor trebui sa tina seama de constructiile existente, estetica cladirilor va trebui sa se implice in morfologia zonei.

Conformarea cladirilor va tine cont perspectivele sitului astfel incat toate fatadele vor fi tratate unitar. Integrarea noilor constructii si corelarea cu cele existente implica respectarea aliniamentului propus, respectiv armonizarea cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Parcajele se vor realiza in interiorul parcelelor proprietate .

Se interzice folosirea imitatiilor de materiale si materiale de constructie cu risc sau aspect precar tip azbociment, plastic ondulat. Se vor evita sarpantele in forma conica sau piramidala, cat si sarpantele framantate cu foarte multe pante.

### **Regimul de aliniere**

Se va respecta aliniamentul impus prin PUG respectiv 14 ml (12 + 2 ml) din axul drumului .

In ceea ce priveste conditiile de buna vecinatate impuse de Codul Civil, se vor respecta conditiile minime de amplasament necesare pentru asigurarea conditiilor de insorire intre fatadele cu ferestre, respectiv o distanta intre cladiri mai mare sau egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltime cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m. Avand in vedere ca proximitatile nu sunt construite , cladirile se vor amplasa la minimul acceptat de Codul Civil pentru fatade tip calcan, respectiv 1 m de la limita de proprietate.

Criteriile care au stat la baza acestei amplasari, in afara legislatiei in vigoare, au fost urmatoarele:

- Asigurarea suprafetelor construite maxime necesare, corespunzatoare procentului de ocupare a terenului recomandat prin P.U.Z;
- Adaptarea la teren prin solutii de sistematizare verticala care sa permita accese usoare in cladire;
- Limite impuse de necesitatea rezervarii de teren pentru accese carosabile si pietonale.
- Amplasarea imobilelor in afara zonei de protectie a liniei electrice aeriene LEA 20 Kw, stabilita prin PUG

### **Zonificare functionala**

Zonele functionale propuse sunt:

#### **L- locuinte si functiuni complementare :**

- regim de inaltime maxim P+ 2E+M
- POT max 35%
- CUT max 0.9 mp ADC / mp teren

#### **V- zona pentru spatii verzi, sport , agrement protectii:**

- regim de inaltime maxim P+ 2E
- POT max 5%
- CUT max 0.05mp ADC / mp teren

### **Descrierea activitatilor principale nou propuse**

Funcțiunea nou propusa, spatii de agrement – piscine , activitati sportive si amenajari de tip parc , precum si functiunile complementare- parcaje, si anexe pot fi implementate in sit ca o completare a functiunii de sala de evenimente si pensiune, fiind benevenita in sensul creerii unui complex turistic de agrement.

Nu exista alte obiective publice sau private in imediata vecinatate , restul terenurilor nefiind construite

### **Modul de utilizare terenului. Bilant teritorial**

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare eficienta si echilibrata a terenului functie de destinatia cladirii, program si regim de inaltime pentru subzona functionala V – spatii verzi, sport si protectii sunt: **P.O.T.= 5%** si **C.U.T.= 0.05 ADC/mp**.

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPOS**

	VALORI EXISTENTE	VALORI PROPUSE
Suprafata teren analizat	17 500 mp	17 500 mp
Suprafata cai de acces	0.00 mp	3 300 mp
Suprafata spatiu verde	0.00 mp	3 600 mp
Suprafata platforme betonate si piscine	0.00 mp	1 600 mp
Suprafata teren arabil	17 500 mp	9 000 mp
Suprafata teren curti constructii	0 mp	8 500 mp
Suprafata construita	0 mp	120 mp
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00%	0.68%
C.U.T. (coeficient de utilizarea terenului)	0.00	0.006

### **Sistematizare verticala**

Terenul de amplasare a halelor sunt relativ plate, cu o panta usoara pe directia nord – sud .

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a cladirii la teren, respectand configuratia topografica a acestuia. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cele ale terenului si ale constructiilor existente;
- Asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase in cladire;
- Reducerea la maximum a volumului de lucrari de sistematizare verticala a terenului;
- Asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane.

### **Imprejmuiri**

Gardurile vor avea inaltimea maxima de 1.80 m, de preferinta transparente spre zonele de acces , dublate de perdele de vegetatie si parcaje amenajate conform plansei nr. 2 – Reglementari urbanistice.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii tehnico – edilitara**

Prin prezenta documentatie se propune extinderea retelelor existente de distributie a energiei electice si apei potabile si menajere, extindere care se vor realiza etapizat, in

conformitate cu legislația în vigoare și pe baza unor proiecte tehnice avizate și a acordurilor necesare din partea distribuitorilor de utilități.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în interiorul parcelelor, prin bazine vidanjabile, urmând ca, în posibilitatea realizării unei rețele de canalizare în zona, proprietarii să se racordeze la aceasta în maxim 6 luni de la darea ei în funcțiune.

### **3.7. Protecția mediului**

Având în vedere caracterul propus al amplasamentului, spații de agrement și sport, nu se prevăd dificultăți în protejarea mediului.

Terenul nu prezintă zone cu potențial balnear, iar relația cadru construit – cadru natural se va proteja prin perdele de vegetație și amenajări de tip parc.

#### **1. Protecția calității apelor**

Nu e cazul.

#### **2. Protecția aerului**

Nu e cazul.

#### **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Sursa de zgomot este traficul rutier, vocea umană și muzica emisă prin stație în cazul organizării unor evenimente speciale. Având în vedere distanța mare până la zonele locuite, poluarea fonică nu va reprezenta o problemă.

Pentru protecția împotriva traficului rutier s-au prevăzut perdele de vegetație între suprafețele carosabile și pietonale, astfel încât să se reducă la minim efectul acestei surse de poluare.

#### **4. Protecția împotriva radiațiilor**

Nu e cazul.

#### **5. Protecția solului și a subsolului**

Se vor executa lucrări de sistematizare verticală ca să se împiedice fenomenele de baltire, alunecare, degradare a solului, etc.

Bazinele septice vidanjabile se vor realiza în baza de proiecte tehnice conform legislației în vigoare și evacuarea lor se va realiza de către o societate specializată, minim. În acest scop la finalizarea lucrărilor de execuție, proprietarii vor anexa un contract de prestări servicii cu o astfel de societate.

#### **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu e cazul.

#### **7. Protecția așezărilor umane și al altor obiective publice**

Amplasamentul este la o distanță considerabilă de zonele locuite, și reprezintă în general o funcțiune complementară locuirii, aducând un plus activității rezidențiale.

Distantele minime între clădiri și între clădiri și obiectivele de utilitate publică (drumuri) au fost stabilite prin regimul de aliniere și respectarea Codului Civil.

## **8. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deseurile vor fi în general ambalaje și resturi de materiale și se vor depozita în interiorul parcelelor proprietate.

Se interzice debarasarea aleatorie de deseuri greu reciclabile (plastic, baterii, cauciuc etc), ele vor fi sortate pe categorii de deseuri pentru o reciclare eficientă și depozitate în containere special amenajate, până la ridicarea lor săptămânală de către o societate abilitată în domeniu.

La solicitarea autorizației de construcție se va solicita de către autoritatea locală (Primăria com. Dumbrava Rosie) dovada unui contract de ridicare a deșeurilor cu o astfel de societate.

## **9. Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase**

Activitatea desfășurată nu va utiliza substanțe toxice și sau periculoase

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În cadrul prezentei documentații se identifică următoarele obiective de utilitate publică:

- Modernizarea drumului existent – DJ167-
  - obiectiv de interes **local**, lucrare cu o lungime de cca 40 ml
- Realizarea extinderilor rețelelor edilitare:
  - Rețele de distribuție a energiei electrice
    - obiectiv de interes **privat**, lucrare cu o lungime de cca 100 ml
  - Rețele de distribuție a apei potabile și menajere
    - obiectiv de interes **privat**, lucrare cu o lungime de cca 100 ml
  - Rețele de telecomunicații
    - obiectiv de interes **privat**, lucrare cu o lungime de cca 100 ml

Nu se fac operează modificări de regim de proprietate din regim privat în public sau viceversa pentru zona analizată.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Având în vedere caracterul zonei, se concluzionează că propunerea făcută poate fi implementată fără a aduce prejudicii, fiind respectate toate prevederile și condițiile impuse de legislația în vigoare. În plus, realizarea unui complex turistic de agrement reprezintă o investiție benefică, atât pentru cadrul natural cât și prin adăugarea de facilități de petrecere a timpului liber nu doar pentru locuitorii comunei cât și pentru turiști, cu perspective economice pozitive.

Supravegerea, păstrarea curățeniei în zonele publice și controlul emisiilor de poluanți în mediu, supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizare activităților destinate protecției mediului revine autorității locale, în colaborare cu instituțiile abilitate și cu proprietarii imobilelor, care vor funcționa ca societăți comerciale, fiind astfel supuse periodic controlului de calitate și siguranță în exploatare.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, proprietarii parcelelor de teren incluse în suprafața studiată se vor adresa Primăriei comunei Dumbrava Rosie în vederea obținerii de certificate de urbanism pentru construire și a autorizațiilor de construire în baza unor proiecte

tehnică D.T.A.C./ P.Th realizate de proiectant de specialitate, și a avizelor specifice solicitate de autoritatea locală.

La emiterea autorizațiilor de construcție și la începerea lucrărilor de construcție în baza proiectelor ce se vor întocmi ulterior, autoritatea locală, în colaborare cu proiectantul general și cu beneficiarul lucrării, se va asigura de respectarea următoarelor condiții de siguranță a muncii și protecția mediului :

- **Organizarea de șantier (demolări, devieri de rețele, etc. )** : în zona lucrării există condiții pentru realizarea unei organizări de șantier provizorii.
- **Surse de alimentare cu apă și energie electrică:** apa care se folosește la prepararea mortarelor este cea din rețeaua comunei , iar asigurarea alimentării cu energie electrică se va face prin conectare la rețeaua din zonă.
- **Măsurarea lucrărilor executate de constructor** va fi făcută atât de acesta , cât și de dirigintele de șantier.
- **Protejarea lucrărilor executate și a materialelor de pe șantier** sunt în sarcina constructorului care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor, precum și paza acestora prin organizarea de șantier.
- **Laboratoarele contractantului ( ofertantului ) și testele care sunt în sarcina sa:** constructorul va asigura prelevarea de probe care vor fi analizate într-un laborator autorizat.
- **Curatenia în șantier:** este obligația constructorului și constă în asigurarea unor spații de depozitare a materialelor, căi de acces libere, care să nu determine accidente de muncă.
- **Serviciile sanitare:** sunt asigurate de constructor prin organizarea unui punct de prim ajutor, cât și mijloace de comunicație rapidă sau de transport în cazul unui accident de muncă.

Executanții și beneficiarul vor respecta Legea Protecției Muncii nr. 90 / 1996, inclusiv anexele 1 și 2, Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, publicat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 9 / N / 15.03. 1993.

**Legile și normativele menționate nu sunt limitative.** Conducerea șantierului este datorată să ia orice măsuri de protecție a muncii necesare desfășurării lucrului pe șantier în deplină siguranță.

Lucrările prevăzute prin proiect nu vor constitui surse de poluare a apei, aerului și solului și nu vor fi generatoare de noxe. După terminarea lucrărilor se vor evacua toate materialele ramase, se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor și se va reface cadrul natural prin plantări și amenajări specifice.

Intocmit,  
**c. arh. Ioan Mocanu**