

MEMORIU

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE,
RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIE
COM. STOICANESTI, JUD. OLT**

Beneficiar : **SAVU FLORIAN
SAVU FLORENTA**

Proiectant : S.C. ETALON S.R.L.

Nr. Proiect : 2732

Data : 2020

OBIECTUL PUZ-ului :

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințele funcționale.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului.

Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **SAVU FLORIAN SI SAVU FLORENTA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE, RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIE** și analizează terenul aflat in intravilanul comunei Stoicanesti, judetul Olt.

Zona de studiu cuprinde amplasamentul propus pentru investitie, in suprafata de 2525.00 mp.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine constructibil lotul, **PENTRU REALIZARE INVESTITIE SALA DE EVENIMENTE, RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIA. Astfel, se dorește schimbarea destinației terenului în suprafața de 2525.00 mp din zona L- ZONA LOCUINTE, SUBZONA Lp – ÎN ZONA PROTEJATA PENTRU PROTECTIA MONUMENTELOR ISTORICE în zona mixta - (M) cu regim mic de înaltime -locuire, servicii, comert și funcțiuni complementare.**

Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.

Folosința actuală a terenului este teren curți - construcții și arabil intravilan 2525.00 mp.

Se propune un singur UTR – Zona mixta (M) cu regim mic de înaltime - locuire, servicii, comert și funcțiuni complementare.

Folosința actuală conform PUG – TEREN CURTI CONSTRUCTII SI ARABIL INTRAVILAN.

Pe terenul studiat există o construcție cu o suprafață de 96.00 mp în regim de înaltime parter ce are funcțiunea de locuință. Se propune construirea unei săli de evenimente, restaurant cu bar și pizzerie cu dimensiunile în plan de aproximativ 25x20 m. Pe latura de nord va fi amplasată o terasă în suprafața de 210.00 mp.

Parcarea, amplasată pe latura de vest, cu acces din strada Principală, va avea un număr de 37 de locuri de parcare.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZul:

- 33.80 m - E: STR. PRIMAVERII
- 3.33 m - S: STR TRANDAFIRILOR
- 16.45 m - V: PROP. CAZANGIU TUDOR, CIRJALIU FELICIA, FLORESCU NICU, TUDOSIE TUDOR, ROSU CONSTANTA
- 8.20 m - N: STR PRINCIPALA

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 164 din 02.07.2019 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Terenul în suprafața de 2525.00 mp se află în intravilanul comunei STOICANESTI, conform Act de alipire nr. 1086 din 20.05.2019 având numărul cadastral 51823/2019 și este proprietatea lui SAVU FLORIAN și a lui SAVU FLORENTA. Imobilul este situat în zonele de protecție ale următoarelor monumente istorice: Biserica Veche OT-II-m-B-09038; Biserica Nouă OT-II-m-B-09042; Școala Veche OT-II-m-B-09039, precum și în zona de protecție a sitului arheologic punct „Dispensarul uman”. UAT Stoicanesti nu se află în zona cu risc la inundatii probabilitate 1%.

Regimul economic:

Categoria de folosință a terenului: curți – construcții și arabil, Tarlăua , Parcela 24; Tarlăua 4, Parcelele 23/1, 23/2.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Dată fiind amploarea mică și funcțiunea concordantă cu a zonei, este necesar doar studiul din categoria studiilor cu caracter analitic „Aducerea la zi a suportului topografic și cadastral”.

Date statistice

Parcela studiată se afla în intravilanul localității și implicit neinteresantă statistic până la data inițierii P.U.Z.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei. Inițiatorul prezentului P.U.Z. este interesat să dezvolte zona studiată prin construirea unei săli de evenimente, restaurant cu bar și pizzeria.

Folosința actuală a amplasamentului

La momentul inițierii PUZ zona este ocupată cu o parcelă având destinația de teren curți construcții și arabil intravilan. Pe terenul studiat există o construcție cu o suprafață de 96.00 mp în regim de înălțime parter ce are funcțiunea de locuință individuală

Indicatorii urbanistici existenți sunt POT = 3.80% și CUT = 0.03

Principala disfuncționalitate care a și condus la inițierea PUZ este faptul că zona studiată se afla în **zona L- ZONA LOCUINTE, SUBZONA Lp – IN ZONA PROTEJATA PENTRU PROTECTIA MONUMENTELOR ISTORICE. Se propune un singur UTR – Zona mixta (M) cu regim mic de înălțime - locuire, servicii, comerț și funcțiuni complementare.**

Nu există plantații de protecție.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

PUZ-ul urmărește decalarea condițiilor în care lotul devine construibil pentru **CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE, RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIA**. Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ.

Documentația este elaborată și finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind înșorirea ;

Construcția propusă are destinația sala de evenimente, restaurant cu bar și pizzeria, încadrându-se în categoria “C” de importanță în conformitate cu HG 766 /NOV. 1997, grad de rezistență la foc -“III”.

5. BILANT TERITORIAL :

ST = 2525.00 mp			
	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
SConstruita	96.00 mp	472.30mp	568.30 mp
SDesfasurata	96.00 mp	472.30mp	568.30 mp
Suprafata circulatii, alei,	300.00 mp	-	1047.70 mp

parcaje			
Suprafata spatii plantate	2129.00mp	-	909.00 mp
POT	= 3.80 %		= 22.50%
CUT	= 0.03		= 0.22%

Regim de inaltime - P+1E

Retragerile minime vor fi cele stabilite prin codul civil de min. 2.00 m – cu vedere directă și 0,60 m - cu vedere piezisa de la limitele laterale și de spate.

Fiind parcela de colt, retragerea fata de aliniament va fi de minim 3.00 m.

Circulatii si accese:

Circulația pe parcela este asigurată de STR. PRINCIPALA si STR. TRANDAFIRILOR, care stabilesc limita nordica, respectiv sudica a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Echiparea edilitară:

Zona studiată beneficiaza, la data inițierii PUZ-ului, de retea de energie electrica in interiorul parcelei. Alimentarea cu apa se va face de la rețeaua stradala.

Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil amplasat in interiorul parcelei.

Prevederi ale P.U.G.:

Zona este situata in intravilan, confrom P.U.G.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (echipare de nivel teritorial) nu va afecta domeniul public și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

Toate lucrările din incinta privata: bransamente și racorduri la utilități, bazin vidanjabil, platforma gunoi, amenajare parcare, amenjare curte interioara.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

Probleme de mediu:

Funcțiunea propusă în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității.

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.

Localitatea Stoicanesti nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

1) Conform prevederilor art. 46, lit. F) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice precizăm că: zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție si nici potential turistic sau balnear.

2) Conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate

În vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003 precizăm următoarele: în zona studiată nu există sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

Obiectul studiului porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru **CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE, RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIE**, adică crearea condițiilor din punct de vedere urbanistic și administrativ pentru dezvoltarea studiilor urbanistice și de arhitectură în acest sens.

Amplasarea unui obiectiv tip SEVESO exclusă de altfel, dată fiind necesitatea evoluției rezidențiale a zonei.

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

Opțiuni ale populației:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Stoicanesti ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul PUZ-ului este și proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele PUZ-ului constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea eliminării disfuncționalităților caracteristice suprafeței. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Având în vedere că amplasarea unei Sali de evenimente, restaurant cu bar și pizzerie reprezintă o intervenție cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

Astfel, conturul și vecinătățile zonei studiate sunt în deplină concordanță cu studiile cadastrale ale fiecărei parcele în parte. Studiul de fundamentare referitor la situația cadastrală este concomitent cu P.U.Z.

Valorificarea cadrului natural:

Configurația terenului și structura acestuia fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul comunei Stoicanesti nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Stoicanesti nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

Modernizarea circulației:

Dimensiunea și importanța urbanistică a zonei studiate nu reclamă preocupări și propuneri cu caracter de reglementare asupra circulației feroviare, navale sau aeriene.

Circulația pe parcela este asigurată de STR. PRINCIPALA și STR. TRANDAFIRILOR, care stabilesc limita nordică, respectiv sudică a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Protecția mediului:

Funcționarea unei săli de evenimente, restaurant cu bar și pizzerie, investiție ce constituie o certitudine în etapa imediat următoare, nu este suficient de importantă ca impact asupra mediului încât să presupună un studiu de fundamentare în acest sens. Protecția mediului impune următoarele propuneri de măsuri și intervenție:

- epurarea și preepurarea apelor uzate și colectarea acestora printr-un bazin vidanjabil;
- amenajarea peisagistică a spațiului din imediata vecinătate;
- amenajare parcare;

Pe suprafața studiată nu sunt identificate bunuri de patrimoniu care să presupună instituirea de zonă protejată și nici performanțe balnear – turistice.

CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru

CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE, RESTAURANT CU BAR SI PIZZERIA .

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zonă

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al com. Stoicanesti;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
arh. urb. Angela Busca
S.C. ETALON S.R.L.