

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 98/20.06.2022

**PUZ CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE PENTRU
COMERCIALIZAREA PRODUSELOR ALIMENTARE ȘI
NEALIMENTARE, AMPLASARE BAZIN DE INCENDIU, BAZIN DE
RETENȚIE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJĂRI ÎN INCINTĂ
(PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI,
TROTUARE), ELEMENTE PUBLICITARE, POST TRAFU, REȚELE
TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE
UTILITARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

beneficiar:	NICOLAȘ ANETA	
elaborator:	GOLDBACH Design & Build S.R.L.	
număr proiect:	34/2022	
adresa:	Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea	
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL	revizia: 0
perioada de elaborare:	martie 2023	



PLAN URBANISTIC ZONAL privind documentația

" PUZ CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE PENTRU COMERCIALIZAREA PRODUSELOR ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, AMPLASARE BAZIN DE INCENDIU, BAZIN DE RETENȚIE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJĂRI ÎN INCINTĂ (PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ELEMENTE PUBLICITARE, POST TRAFU, REȚELE TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE UTILITARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER"

Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea

1	INTRODUCERE	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	3
1.2	OBIECTIVUL P.U.Z.	3
1.3	SURSE DOCUMENTARE	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	5
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	6
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	6
2.4.1	Relief.....	6
2.4.2	Clima	6
2.4.3	Condiții geotehnice	6
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	7
2.5.1	Caracteristici tehnice ale tramei stradale	7
2.5.2	Parcări.....	7
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	7
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	7
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	7
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	7
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	8
2.7.1	Alimentarea cu apă	8
2.7.2	Canalizarea apelor uzate și pluviale	8
2.7.3	Alimentarea cu energie electrică	8
2.7.4	Alimentarea cu gaze naturale	8
2.7.5	Telecomunicații	8
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	8
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	10
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	10
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. ODOBEȘTI APROBAT	12

3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	12
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI	13
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	14
3.6.1	Alimentarea cu apă	14
3.6.2	Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	14
3.6.3	Alimentarea cu energie electrică	14
3.6.4	TELECOMUNICAȚII.....	15
3.6.5	Alimentarea cu gaze naturale	15
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	16
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	16
3.8.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	16
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	16
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI.....	17
3.11	CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	17
4	CONCLUZII	17

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	NICOLAȘ ANETA
amplasament:	Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea
proiectant arhitectură:	GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.
număr proiect:	34/2022
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
perioada de elaborare:	martie 2023

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comună, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 98/20.06.2022, în scopul PUZ CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE PENTRU COMERCIALIZAREA PRODUSELOR ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, AMPLASARE BAZIN DE INCENDIU, BAZIN DE RETENȚIE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJĂRI ÎN INCINTĂ (PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ELEMENTE PUBLICITARE, POST TRAFU, REȚELE TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, BRANȘAMENTE UTILITARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, din Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea și se întocmește la solicitarea beneficiarului NICOLAȘ ANETA.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în extravilan și are o suprafață totală de 7987,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale. Terenul este identificat nr. cad. 56380 și este în proprietatea **NICOLAȘ ANETA** cf. contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.1174/05.11.2021.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., beneficiarul dorește construirea unor galerii comerciale pentru comercializarea produselor alimentare și nealimentare, amplasare bazin de incendiu, bazin de retenție, amenajări exterioare, amenajări în incintă (parcare, zonă de aprovizionare, spații verzi, drumuri, trotuare), elemente publicitare, post trafo, rețele tehnico-edilitare, împrejmuire incintă, bransamente utilitare și organizare de șantier și introducerea terenului în intravilan, în Orașul Odobești, extravilan, nr. cad. 56380, jud. Vrancea.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de **8.695,53 mp** și cuprinde atât terenul ce a generat PUZ, cât și str. Ștefan cel Mare din dreptul terenului studiat în partea de est.

Categoria de folosință a terenului ce a generat PUZ: vie, extravilan.

Accesul în incintă se realizează din Str. Ștefan cel Mare, de pe latura de est a terenului, din drumul de exploatare – DE 2637 din partea de sud și din drumul de exploatare – DE 2635 din partea de vest a terenului.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafață de **7.987,00mp** cf. măsurători cadastrale
- Propunerea zonei funcționale de **ZCS – zonă comerț și servicii** pentru terenul ce a generat PUZ, cu nr. cad. **56380** în suprafață de **7.987,00mp** cf. **acte și măsurători cadastrale**, acesta fiind teren extravilan, având categoria de folosință vie;
- **Introducerea în intravilan a suprafeței de 7.987,00mp care cuprinde terenul ce a generat PUZ cu nr. cad. 56380**
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: ZCS – zonă comerț și servicii
- Pentru zona funcțională ZCS - zonă comerț și servicii se propune construirea unor galerii comerciale pentru comercializarea produselor alimentare și nealimentare, amplasare bazin de incendiu, bazin de retenție, amenajări exterioare, amenajări în incintă (parcare, zonă de aprovizionare, spații verzi, drumuri, trotuare), elemente publicitare, post trafo, rețele tehnico-edilitare, împrejmuire incintă, bransamente utilitare și organizare de șantier și introducerea terenului în intravilan;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al localității Odobești aprobat cu HCL nr.5/2002;**
- **Strategia de dezvoltare a Județului Vrancea pentru Perioada 2021-2027.**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în extremitatea nordică a localității Odobesti și se află într-o zonă parțial construită unde se regăsesc funcțiunile de locuire, de servicii și unități agricole.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren mari din extravilan există posibilitatea amplasării unor galerii comerciale, cu spații de parcare pe una dintre cele mai importante artere de circulație din localitate (Str. Ștefan cel Mare). Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă comercială și de servicii, necesară locuitorilor din această zonă.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de 7.987,00mp este situat în extravilanul localității Odobești, în partea nordică a acesteia, cu deschidere la Str. Ștefan cel Mare.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD-EST – teren necadastrat – stațiunea viticolă Odobești;
- SUD-EST – Strada Ștefan cel Mare;
- SUD-VEST – teren necadastrat – drum de exploatare - DE- 2637;
- NORD-VEST – teren necadastrat – drum de exploatare - DE- 2635.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief

Geografic, amplasamentul este situat în partea vestică a unității Câmpia Siretului Inferior, aproape de limita de Subcarpații Moldovei și cei de Curbură.

2.4.2 Clima

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2 gr mai scăzute în comparație cu alte regiuni.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 9-10 gr.C. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca.-20 gr.C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39 gr.C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 19-10 gr. C), iar cea mai rece, ianuarie (-3,5÷-20 gr.C).

2.4.3 Condiții geotehnice

Geologic, zona investigată se suprapune în mare parte peste zona estică a Platformei Moesice. Fundamentul moesic din această parte a Câmpiei Române cuprinde la rândul ei două sectoare: la nord-est sectorul baikalian, cu șisturi verzi, corespunzătoare Dobrogei centrale, la sud-vest un sector corespunzător Dobrogei Meridionale, cu șisturi cristaline mai vechi dislocate printr-o cutare puțin acuzată spre sfârșitul Silurianului.

Seismic, în cazul zonei studiate, accelerația ag are valoarea 0.40g. Perioada de (colț) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c = 1.0s$.

Adâncimea de îngheț este de 0,80 - 0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Str. Ștefan cel Mare, în partea de est, arteră importantă la nivelul orașului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

- Str. Ștefan cel Mare are un profil existent general de 21,90m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe sens), 1,70m spațiu verde, 2,20m spațiu pietonal, 4,60m spațiu verde pe o parte și 1,30m spațiu verde și 3,10 m spațiu pietonal pe cealaltă parte.
- Drumul de exploatare DE-2637 din partea de sud a terenului ce a generat PUZ are un profil carosabil, variabil între 2,20m - 7,10m.
- Drumul de exploatare DE-2635 din partea de vest a terenului ce a generat PUZ are un profil carosabil variabil între de 1,80m – 2.50m.

2.5.2 Parcări

În zona studiată nu există locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil; astfel în zona studiată se află Str. Ștefan cel Mare în partea de est a terenului.

Vii – terenul ce a generat PUZ este extravilan având categoria de folosință - vie;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul Str. Ștefan cel Mare.

Relaționări între funcțiuni existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea propusă (galerii comerciale) față de cele existente, deoarece în zonă există servicii, comerț, locuire și Stațiunea viticolă Odobești.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice, strada Ștefan cel Mare din imediata vecinătate din partea de sud-est, se află în domeniul public al U.A.T. Odobești.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+2.

În zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone.

În zona studiată se regăsesc dotări de servicii, comerț și locuințe individuale.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

Conform Aviz Compania de Utilități publice SA Focsani nr. 1642/23.09.2022 pe strada Stefan cel Mare există o conductă de distribuție apă PEHD 250 mm.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform Aviz Compania de Utilități publice SA Focsani nr. 1642/23.09.2022 pe strada Stefan cel Mare există o conductă de canalizare PVC 315 mm.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz nr. VN/247225/23.09.2022 de la Distribuție Energie Electrica Romania, în zonă există o Rețea LEA 0,4 kV și o rețea LEA 20 kV Releul Măgura.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

Cf. aviz GAZMIR nr. 1579/26.09.2022 în zonă există conducte de gaz PE 100, DN 160, presiune redusă și o conductă existentă de gaz PE 100, DN 32, presiune redusă cf. aviz GAZMIR nr. 1579/26.09.2022

2.7.5 Telecomunicații

Conf. Aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 142/26.09.2022 în zona studiată există o rețea de cabluri telefonice.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Ecosistemul orașului Odobesti este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

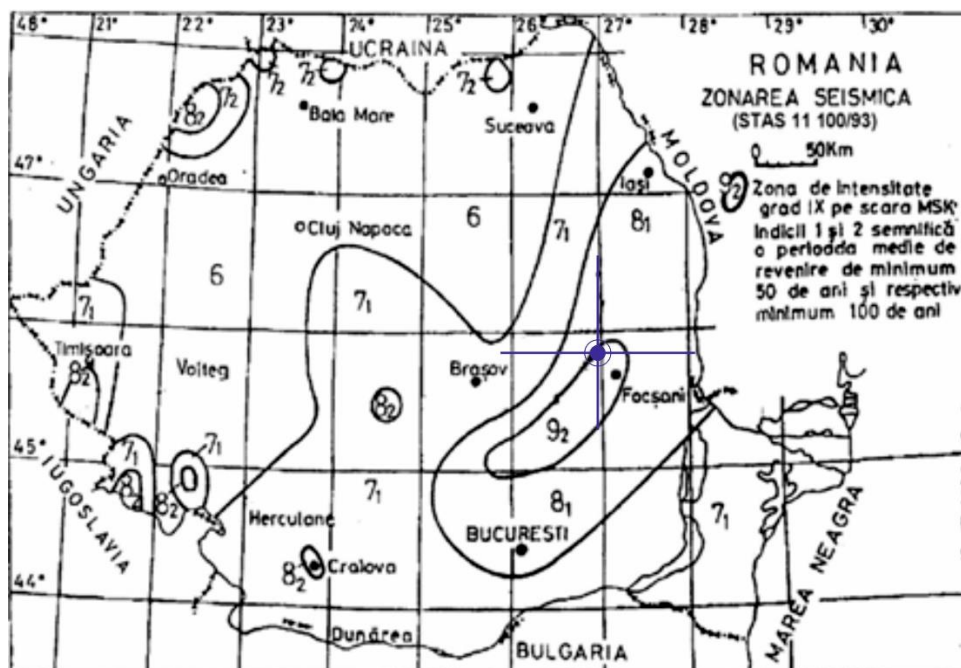
2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

Zone cu risc seismic

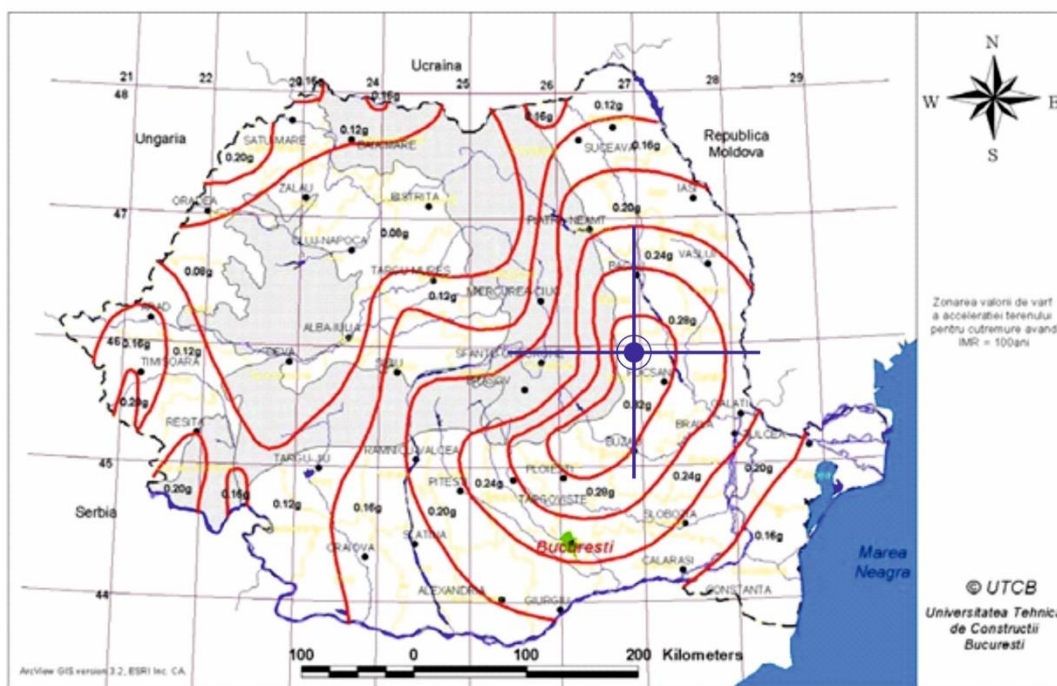
Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugeri materiale.

Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a

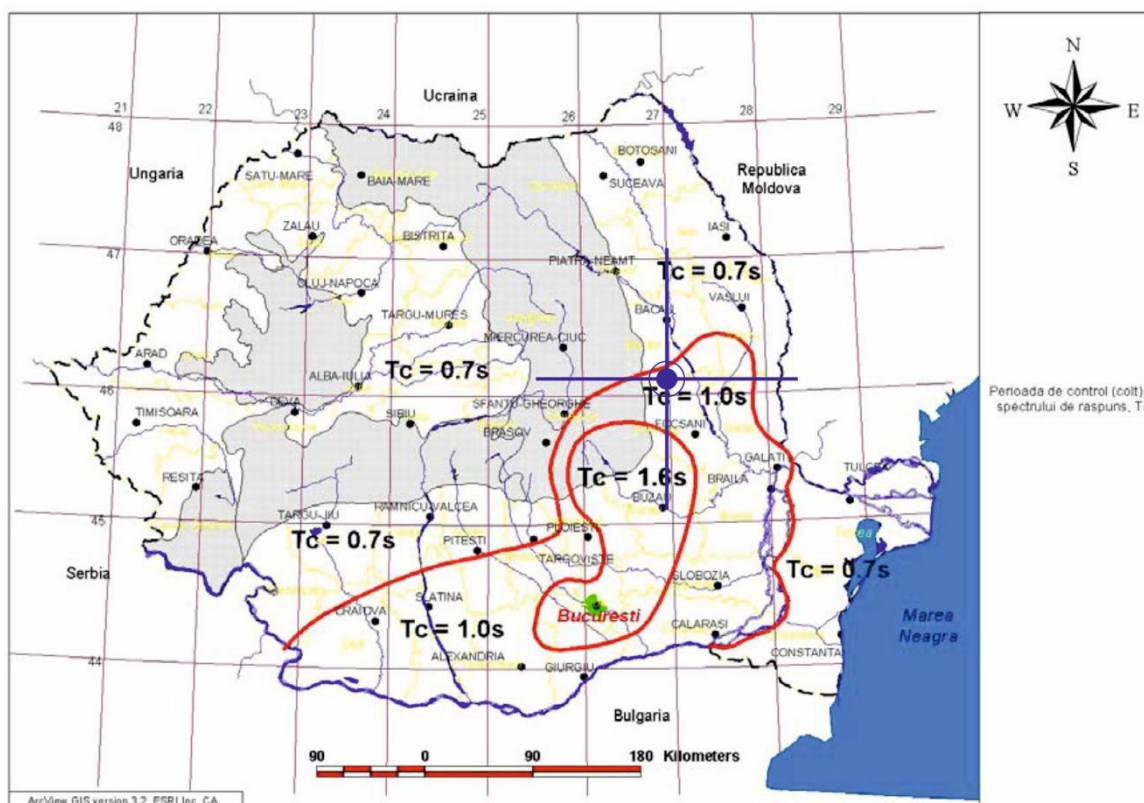
terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $ag=0.15g$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c=0.7$ sec. a spectrului de răspuns.



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, T_c

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Conf. aviz apele române nr. 4717/D.V./29.09.2022 amplasamentul propus pentru execuția investiției este situat în afara zonelor de protecție și a zonelor inundabile ale cursurilor de apă la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%; obiectivul se află în afara zonelor de protecție sanitară/perimetrelor de protecție hidrogeologică a surselor de alimentare cu apă.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z.

2.10 DISFUNȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat prin PUZ se află sub incidența zonei de protecție de 100 m a monumentului istoric "Casa Pogorevici", cod LMI VN-II-m-B-06536 cf. aviz Cultură nr. 1216/U/14.10.2022.

„Casa Pogorevici” a fost construit la începutul secolului al XX-lea de meșteri locali, având ca model locuințe amenajate în acei ani în marile orașe din România. Aceste clădiri îmbinau arhitectura urbană tradițională românească cu elemente caracteristice stilurilor arhitecturale occidentale.

De la început construcția a avut destinație de locuință, fiind organizată în acest scop, corespunzând cerințelor familiilor înstărite, care încercau să adopte un stil de viață modern, în locuințe care exprimau un anumit statut social. De aici, o oarecare monumentalitate a imobilului, fără să iasă prea mult din cadrul arhitecturii celorlalte construcții de acest gen din localitate la vremea respectivă. Din acest punct de vedere, „Casa Pogorevici” face parte din categoria locuințelor construite de familiile de podgoreni și negustori locali, în partea de jos a localității, față de locuințele vechilor familii odobeștene, care se găsesc pe Dealul Odobeștilor, și aparțin epocii dinainte de secolul al XIX-lea.

Terenul este traversat de o linie de medie tensiune 20 Kv cf. aviz Distribuție Energie Electrică România nr. VN/247225/23.09.2022 ce va fi deviata pe drumurile DE 2637 și DE 2635 cf. H.C.L. a Orașului Odobești nr. 146/2022.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic:

Categoria de importanță a construcției: „C”, conform H.G.R. nr. 766/1997

În urma investigațiilor de teren și laborator realizate s-a constatat că terenul de fundare (pentru condițiile minime de fundare) este reprezentat de stratele de:

- Praf argilos, maroniu-gălbui, cu intercalații nisipoase, cu calcar diseminat, macroporic, sensibil la umezire (PSU), cu plasticitate mare, tare – începând de la adâncimea de 1.50 m.

Se vor elimina toate posibilitățile de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției, în special trebuie să se țină seama de prevederile din Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125:2010.

Se va respecta depășirea adâncimii maxime de îngheț și a stratului de sol vegetal cu cel puțin 20.0cm.

Se recomandă realizarea sistemelor de fundații din beton armat în una din următoarele variante:

- Fundații continue sub ziduri și stâlpi, încrucișate, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $ag > 0.15g$;
- Fundații izolate cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $ag > 0.15g$;

Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații, prin prevederea unor pante de minimum 2%;

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiu pedologic:

Pentru suprafața cartată de 7987 mp din T90, nr. cad. 56380, clasa de calitate este a-III-a (terenuri de calitate mijlocie pentru folosința vii).

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. ODOBEȘTI APROBAT

Conform P.U.G. Odobești aprobat cu HCL nr. 5/2002, terenul ce a generat PUZ și terenul cu nr. cad. 60179 se încadrează în zona agricolă din extravilan.

Terenul T23, P453, CC P454A - domeniu public al UAT Odobești, conform P.U.G. Odobești aprobat cu HCL nr. 5/2002 se încadrează în zona funcțională L-m – zonă de locuințe, având următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0,6

Rhmax = P+2

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

În zona funcțională ZCS – Zonă comerț și servicii, terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 15% pe sol.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza un acces pentru andocare și clienți din Str. Ștefan cel Mare din partea de est.

Str. Ștefan cel Mare cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. are un profil existent și menținut general de 21,90m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe sens), 1,70m spațiu verde, 2,20m spațiu pietonal, 4,60m spațiu verde pe o parte și 1,30m spațiu verde și 3,10 m spațiu pietonal pe cealaltă parte.

Drumul de exploatare DE - 2637 din partea de sud a terenului ce a generat PUZ are un profil carosabil existent și menținut, variabil între 2,20m - 7,10m.

Drumul de exploatare DE - 2635 din partea de vest a terenului ce a generat PUZ are un profil existent și menținut variabil între 1.80m-2.50m.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluenței sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

Accesul carosabil, se va realiza din Str. Ștefan cel Mare din partea de est a terenului ce a generat PUZ.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ **88 autovehicule.**

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Zonele funcționale existente de pe terenul ce a generat PUZ , respectiv – teren vii extravilan se schimbă în zona funcțională **ZCS – zonă comerț și servicii**.

Terenul studiat - reglementat prin PUZ este structurat în următoarea zonă funcțională pusă în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- ❖ **ZCS - zonă comerț și servicii** – zonă care cuprinde terenul ce a generat PUZ, terenul cu nr.cad. 56380.

Indicatori urbanistici propuși:

- **P.O.T. max. Propus = 50%**
- **C.U.T.max. propus = 1,5**
- **RH max. Propus = P+2E**
- **Înălțimea maximă a clădirilor = +20,00m**
- **Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = +25,00m**

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Zonă teren vii <i>-extravilan-</i>	7,987.00	100%	–	–
Teren intravilan	–	–	7,987.00	100%
ZCS - Zonă comerț și servicii	–	–	7,987.00	100%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	3993.5	50%
2.CIRCULAȚII	–	–	2795.45	35%
3.SPAȚII VERZI	–	–	1198.05	15%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	7,987.00	100%	7,987.00	100%
Notă: *Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 7.987,00mp <i>Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 7.987,00mp conform acte și măsurători din teren.</i>				

Pe terenul ce a generat PUZ se propune construirea unor galerii comerciale pentru comercializarea produselor alimentare și nealimentare, amplasare bazin de incendiu, bazin de retenție, amenajări exterioare, amenajări în incintă (parcare, zonă de aprovizionare, spații verzi, drumuri, trotuare), elemente publicitare, post trafo, rețele tehnico-edilitare, împrejurimi incintă, bransamente utilitare și organizare de șantier și **introducerea în intravilan a terenului cu nr.cad. 56380 în suprafață de 7987.00 mp.**

Pe teren se vor asigura locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată spațiu comercial, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, conform R.G.U. – Anexa 5.

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile de tip galerii comerciale se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscrindându-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, platformele de gunoi, punctele de bransament/conexiune, grup electrogen, echipamentele de

reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională pentru terenul ce a generat PUZ a fost trasată limita edificabilului pentru zona funcțională ZCS – zonă comerț și servicii, respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerile față de aliniament (în partea de est – strada Ștefan cel Mare, în partea de sud drum de exploatare - DE 2637 și în partea de vest – drum de exploatare - DE 2635) vor fi de minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limita laterală (în partea de nord) va fi de minim 3,00 metri.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua de alimentare existentă PEHD 250 mm a orașului Odobești, conform Aviz Compania de Utilități publice SA Focsani nr. 1642/23.09.2022.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Apele uzate menajere, vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă PVC 315 a orașului Odobești conform Aviz Compania de Utilități publice SA Focsani nr. 1642/23.09.2022.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (ape pluviale posibil impurificate cu produse petroliere), vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, de unde vor fi direcționate prin pante către Str. Ștefan cel Mare.

Apele pluviale curate de pe acoperișul clădirilor vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă PVC 315 a orașului Odobești conform Aviz Compania de Utilități publice SA Focsani nr. 1642/23.09.2022.

Soluția finală de deversare a apelor uzate menajere și pluviale va fi stabilită la faza A.C.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la cea mai apropiată rețea din vecinătate printr-o stație de transformare.

În funcție de puterea finală solicitată, în vederea alimentării cu energie electrică a viitorului loc de consum, va fi necesară realizarea unui racord electric de medie tensiune și a unui post de transformare 20/0,4 Kv sau a unui circuit de joasă tensiune din cel mai apropiat post de transformare al DEER-Sucursala Focșani. Lucrările necesare se stabilesc în baza unei fișe de soluție sau studiu de soluție.

Este obligatorie respectarea zonelor de protecție și siguranță ale instalațiilor electrice, conform Legii Energiei Electrice nr. 123/2012 și a normativelor tehnice în vigoare.

Pe teren exista Rețeaua LEA 20 kV Releul Măgura cf. aviz Distribuție Energie Electrică România nr. VN/247225/23.09.2022, ce va fi deviata în urma realizării unui studiu de soluție. Rețeaua LEA 20 kV Releul Măgura va fi deviată pe drumurile DE 2637 și DE 2635 cf. H.C.L. a Orașului Odobești nr. 146/2022.

Terenul pe care sunt instalații electrice este proprietatea statului (art. 44 pct.4, din Legea Energiei Electrice nr. 123/2012), iar eventualele cheltuieli pentru modificarea instalațiilor electrice sau pentru eliberarea amplasamentului vor fi suportate de către beneficiar, în conformitate cu Legea Energiei Electrice nr. 123/2012.

3.6.4 TELECOMUNICAȚII

Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Toate lucrările proiectate prin această documentație, în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Communications datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin racordarea la rețeaua existentă a orașului Odobești.

Adâncimea de pozare a rețelelor subterane este cuprinsă între 0,90-1,20m.

Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioră a conductei și este de 0,50m, conform NTPEE-2018, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor NTPEE-2018, cu modificările și completările ulterioare.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului SD, conform NTPEE-2018, cu modificările și completările ulterioare.

Intersectarea conductelor de gaze cu instalațiile în cauză (telefonie, electrice și apă-canal) în montaj subteran sau suprateran se va face, în general, perpendicular pe axul instalației sau lucrării traversate, cazuri excepționale se admit traversări sub unghi mai mic, însă nu va fi mai mic de 60 grade; conducta de gaze naturale va fi cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații.

În cadrul lucrărilor de săpătură în zona de protecție a conductelor de gaze se va avea în vedere ca săpătura să se execute numai manual și a nu se distruge răsuflătorile sau chiar conductele de distribuție gaze naturale existente sub presiune.

În cazul avarierii, deteriorării sau aducerea în stare de neîntrebuințare totală sau parțială conductelor și instalațiilor sau accesoriilor componente ale acestora, parte din sistemul de distribuție gaze naturale a cărui exploatare este asigurată de operatorul S.C. GAZMIR IAȘI S.R.L. – Centrul Operațional Odobești, vor fi suportate contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se vor asigura minim 15% spații verzi pe teren pentru zona funcțională ZCS - Zonă comerț și servicii.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată-reglementată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice;
- terenuri aparținând domeniului public al U.A.T. Odobești;

3.9 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a **accentua serviciile** necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în partea nordică a orașului și de a crea **noi locuri de muncă**.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale și de servicii. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate.

3.11 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea localității, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct localitatea, fiind servicii de interes public.

În ceea ce privește costurile de racordare a compleului comercial propus la rețelele tehnico-edilitare, de deviere a rețelelor tehnico-edilitare și de reorganizare a circulației publice adiacente terenului ce a generat PUZ, acestea nu vor fi suportate de autoritatea publică locală, acestea vor cădea în sarcina investitorului.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unor galerii comerciale.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante de la nivelul orașului.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acestora în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii și locuire cu un regim de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 7 martie 2023



Intocmit,
Stg.urb. Teodor Tatu

Șef proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

