



**SC NEOHABITAT - OFFICE SRL**

J37/54/2011

CUI 28043095

TELEFON MOBIL 0740519675

email: dan2001t@yahoo.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiect nr.221/2017

### **CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE**

**SAT MUNTENI DE JOS, COMUNA MUNTENI DE  
JOS, JUD. VASLUI**



**BENEFICIAR: SC LICURICI IMPEX SRL**  
**PROIECTANT GENERAL SC CIVIL PROIECT SRL VASLUI**  
**PROIECTANT SPECIALITATE : S.C.NEOHABITAT-OFFICE Vaslui**  
**Arhitect AUREL BOGDAN**

**DATA ELABORARII: IULIE 2017**

# MEMORIU JUSTIFICATIV IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE INITIERE PUZ

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea proiectului : P.U.Z. CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE
- Investitor (Beneficiar) – SC LICURICI IMPEX SRL
- Elaborator(Proiectant) S.C.NEOHABITAT-OFFICE Vaslui  
Arhitect AUREL BOGDAN

-Data elaborarii: iulie 2017

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Conform solicitării beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr.54 din 06.06.2017 eliberat de Primaria Munteni de Jos, lucrarea de față reprezintă un Studiu Prelabil de Oportunitate pentru terenul situat în intravilanul satului Munteni de Jos, teren intabulat în CF 72165

**Prezentul Studiu de oportunitate stabilește condițiile pentru :**

- ridicarea interdicției de construire și de schimbare de destinație a terenului din zona de locuințe rurale în zona de mică industrie ,prestări servicii,spații de depozitare
- reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- accesurile auto și pietonale
- modul de ocupare a terenului (P.O.T și C.U.T)

Obiectul Studiului de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zona ,ținându-se cont de strategia de dezvoltare rurală a administrației locale.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.176/N/16 08 2000
  - Ordinul M.A.D.R. nr. 2.071/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu întocmirea PUZ-ului și stabilirea elementelor de regulament va fi necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

  - studiu geotehnic
  - planuri topografice
  - Identificarea situației juridice a terenului
  - identificarea problemelor de echipare tehnico -edilitare prin deplasarea la teren, pentru vizualizarea acestuia.
- **Date statistice** Nu este cazul

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

- In urma analizei zonei studiate , pentru acest amplasament , nu au fost elaborate proiecte care să aibă ca obiect zona studiată

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI :**

- **Date privind evoluția zonei :**

Terenul luat în considerare este situat în intravilanul satului Munteni de Jos  
Zona studiată împreună cu terenurile învecinate aflate în proprietate privată au preponderent funcții agricole -livada

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității :**

Amplasamentul propus pentru construirea clădirii solicitate este situat în intravilanul satului Munteni de Jos.

Funcțiunea dominantă a zonei este conform PUG

-Zona pentru locuințe rurale propuse cu interdicție temporară de construire.

Funcțiunile complementare admise zonei

-Comert,servicii,mestesuguri care nu afectează funcția dominantă

In parte de nord fata de terenul studiat ,dupa citeva parcele neconstruite,se afla o zona de mica industrie si spatii de depozitare.

In acest context realizarea unui spatiu de depozitare vine in ajutorul satisfacerii cerintelor acestei teme.

Terenul considerat are urmatorii vecini:

la nord : proprietate particulara nr cadastral 439/1/2

la sud : proprietate particulara Stancila Maria

la est : DN 24

la vest :CD1075

Pentru date privind stratificația terenului, natura terenului de fundare, nivelul apei freactice, inclusiv pentru soluții recomandate de fundare, se va întocmi un studiu geotehnic

În prezent zona nu este echipată cu rețele edilitare

### **2.2 CIRCULAȚIA**

#### **Căi de comunicație rutieră**

Principala cale de comunicație în zona studiată este DN 24 ,drum asfaltat cu lățime de 7 m aflat în stare bună de funcționare.

In interiorul amplasamentului se va realiza un acces auto si o zona cu locuri de parcare.

### **2.3 ECHIPARE EDILITARA**

In prezent zona nu este deservita de utilitati :apa ,canal,curent electric,gaz,telefonie si retea de televiziune prin cablu.

Prin aceasta lucrare se propun urmatoarele lucrari cu caracter edilitar :

- Racordarea la rețeaua publică de apă /existentă în Muntenii de Jos la aproximativ 200 m

- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica a localitatii Muntenii de Jos
- Alimentarea cu gaze naturale se va executa din rețeaua localitatii Muntenii de Jos
- Colectarea deșeurilor se va face in containere speciale inchise intr-o incinta acoperita cu acces din platforma parcarii.

## 2.4 DISFUNCTIONALITATI

In zona studiata nu sunt stații ale transportului în comun, în zona adiacentă în partea de sud există stație de transport ce face legatura cu Municipiul Vaslui

În prezent zona nu este echipată cu rețele edilitare (apă și canalizare), urmand ca beneficiarul investiției de față sau alți eventuali investitori, să asigure echiparea cu utilități pe cont propriu.

Toate instituțiile și serviciile de interes public se regăsesc la distanță mai mare de 1,00 km și dispersate de zona studiată ceea ce este un dezavantaj pentru obiectivul studiat.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1.DEZVOLTARE URBANA

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea conditiilor de ridicare a interdictiei de construire si de schimbare de destinatie a terenului din zona de locuinte rurale in zona de mica industrie ,prestari servicii,spatii de depozitare .Se propune rezolvarea problemelor de organizare spatiaa si rezolvarea problemelor de circulatii.

Din studiile fundamentale anterioare si concomitent cu PUZ-ul actual se desprind urmatoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi avind asigurata stabilitatea generala si locala
- Prin amenajarile propuse se va asigura scurgerea corespunzatoare a apelor pluviale
- Constructia propusa se va amplasa pe teren la o distanta > 26 m de la axul DN24
- Constructia propusa nu va aduce neajunsuri vecinatatilor pe termen lung sau scurt.

Inițiativa beneficiarului de investiții este considerată fezabilă, urmărind a fi soluționate problemele tehnice conform avizelor și acordurilor care se vor obține.

### 3.2 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei impuse de **Codul Civil**

- **Art 611** - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.
- **Art 612** - minim **0,60m** în cazul când nu sunt ferestre
- **Art 615** - cel puțin **2,00m** în cazul când sunt ferestre și sau balcoane

### 3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Principalele cai de comunicatie in zona studiata sunt Drumul National DN24 cu latime de cca 7 metri ,Acesta satisface fluxul de circulatie auto din zona in momentul de fata.

Amenajarea incintei va cuprinde o alee auto cu o latime carosabila de 8 m precum si locuri de parcare care se dezvoltă pe partea de nord a aleii auto intr-o platforma.Circulatia in incinta se organizeaza pe directia est-vest.Aleea de acces va fi dimensionata si semnalizata cu marcaje si semne de circulatie conform legilor in vigoare .Se va studia accesul la DN astfel incat sa se marcheze dimensiunile conform normelor in vigoare .

### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prezenta documentatie are rolul de a stabili conditiile de amplasare in teren a viitoarei constructii si dotari necesare functionarii acestiea,

### 3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### Bilantul teritorial existent

Bilant existent	SUPRAFATA (mp)	% din total
Total suprafata studiata	4335 real masurati	100.00%
Constructii existente	0	0%

#### Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	% din total
zona construita propusa	240 mp	5,53%
Zona spatii verzi	3460,59 mp	79,82%
Zona spatiu parcare/circulatii/trotuare	634,41mp	14,63 %
Total suprafata	4335mp	100.00%

Suprafata de 4335 mp este suprafata totala studiata prin PUZ. Aceasta este in proprietatea SC LICURICI IMPEX SRL.

Regimul de inaltime este de P si inaltimea maxima va fi de 4,5 m .

Valoarea procentului de ocupare a terenului propus - P.O.T. va fi de 5,53% se inscrie in valoare maxima de 85 % specifica functiunii comerciale.

Valoarile coeficientului de utilizare teren - C. U. T. va fi 0,055 care de asemenea se inscrie in valoarea maxima de 0,5 specifica zonei.

Propunerea de amplasament se limitează la terenul aflat in proprietatea beneficiarului , și se concretizează prin elaborarea unui proiect , întocmit de S.C. CIVIL PROIECT S.R.L. VASLUI ,

Beneficiarul doreste realizarea unui spatiu de depozitare cu regim de inaltime P care va avea urmatorii indici spatiali :

Sconstruita = 240 mp

Sdesfasurata = 240 mp

**Distantele din incinta sunt astfel :**

Pe **latura de est** distanta de la hala pina la limita de proprietate va fi 23,15 m iar pina in axul DN24 de 27,05m

Pe **latura de vest** distanta pina la limita de proprietate este de 222,15m

Pe **latura de nord** unde nu am deschideri ( perete orb ) distanta fata de limita de proprietate este variabila de 1.07 m –1.34 m

Pe **latura de sud** distanta fata de limita de proprietate este variabila de 7,76 m –8,67 m

Apa pluviala va fi preluata cu jgheaburi si burlane si va fi transferata la nivelul solului.

Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;

*Conform P100/1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru zona studiată este  $A_g=0,30g$ , iar perioada de colț  $T_c=0,7sec$*

Menționăm de asemenea că imobilul propus va face obiectul unui proiect verificat de către verificatori atestați, în conformitate cu Legea 10/1995 .



Întocmit,  
Arh. Tirila Daniel

