

*Proiectant:*  
**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**O.A.R. FILIALA MUNTENIA S - E**  
**Arhitect SIMONA ȘERBAN, nr. 3362**  
**Tel. 0743-537167; 0237-623 036**

# ***PLAN URBANISTIC ZONAL***

*LUCRARE:*

***ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE  
CONSTRUCTIE P+1E (CAFE-BAR SI VINARIE LA PARTER SI  
SPATIU DE LOCUIT LA ETAJ)***

*extravilan comuna Popesti, T 86, P 3780, jud. Vrancea*

*BENEFICIAR:*

***IORDAN VIOREL***

**- 2013 -**

# **PAGINA DE TITLU**

**DENUMIRE LUCRARE:**

**ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE  
CONSTRUCTIE P+1E (CAFE-BAR SI VINARIE LA PARTER SI  
SPATIU DE LOCUIT LA ETAJ)**

**AMPLASAMENT:**            *extravilan comuna Popesti, T 89, P 3780, jud. Vrancea*

**FAZA DE PROIECTARE:**

**P.U.Z.**

**BENEFICIAR:**

**IORDAN VIOREL**

**PROIECTANT:**

**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
O.A.R. FILIALA MUNTENIA S - E  
Arhitect SIMONA ȘERBAN, nr. 3362**

**DATA ELABORĂRII:**

**2013**

**ȘEF PROIECT:**

Arh. ȘERBAN SIMONA .....

**DESENAT:**

Arh. ȘERBAN SIMONA .....

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :**

- *DENUMIREA LUCRĂRII:*

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL “ **ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE CONSTRUCTIE P+1E (CAFE-BAR SI VINARIE LA PARTER SI SPATIU DE LOCUIT LA ETAJ)** ” în extravilan COMUNA POPESTI, T 89, P 3780, JUD. VRANCEA.

- *BENEFICIAR:* **IORDAN VIOREL**

- *PROIECTANT:* **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ – SIMONA ȘERBAN**

- *DATA ELABORĂRII:* 2013

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Proiectul s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism nr. 41/18.04.2012, emis de către CONSILIUL JUDEȚEAN VRANCEA.

Potrivit acestuia, noul obiectiv se va putea realiza numai prin întocmirea unui P.U.Z., terenul studiat fiind proprietatea beneficiarului, motivat de introducerea în intravilanul comunei a suprafeței de teren de 7601,00 mp, care în prezent are folosința de „vie” și este situat în extravilan comuna Popesti, jud. Vrancea.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică, detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.**

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona, altele în afara P.U.G. cu regulamentul aferent, nu există.

Zona de amplasament face parte din extravilanul comunei Popesti (teren arabil) și nu figurează în zona cu interdicție de construire.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent.

Beneficiarul a elaborat ridicarea topografică pentru terenul sus menționat și pentru zona adiacentă acestuia, precum și studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOSTAR CONSTRUCT S.R.L. Focșani.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul în prezent este liber de construcții, fiind amplasat la o distanță de cca. 250,00 m de Hanul Bachus, pe partea stângă sensului de mers Buzău - Focșani.

#### **3.1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul aparține beneficiarului IORDAN VIOREL, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 1082/28.10.2010 și extras de carte funciara 50177/29.10.2010.

#### **3.2. VECINĂȚI**

- la nord: drum exploatare și teren vie liber de construcții ;
- la vest: teren vie liber de construcții proprietar Primăria Popești ;
- la sud : drum exploatare și teren vie liber de construcții ;
- la est : DN 2 E 85 și teren vie liber de construcții.

Distantele între clădirile propuse pe amplasament sunt :

- între zona propusă de comert (cu regim de înălțime P+1E, H cornișă = 5,50 m, H max = 8,00 m) și depozitare (cu regim de înălțime P, H cornișă = 4,50 m, H max = 6,00 m) distanța va fi de 16,80 m;

#### **3.3. CARACTERUL ZONEI**

În zona adiacentă propunerii de lotizare a terenului, P.U.G. prevede ca funcțiune dominantă teren pentru agricultură. Terenul poate fi ocupat de construcții numai în baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii, respectiv PUZ. Pentru realizarea PUZ-ului solicitat, documentația trebuie să fie întocmită în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, privind zona funcțională, regim de înălțime CUT, POT, precum și alte reglementări obligatorii.

#### **3.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În zona propusă pentru amplasarea obiectivului, nu există fond construit.

#### **3.5. SITUAȚIA GEOTEHNICĂ A TERENULUI**

##### **DATE GEOMORFOLOGICE ȘI GEOLOGICE**

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se află la limita nordică a Câmpiei Baraganului.

Cotele absolute ale terenului au valori de 89 – 90 m.

Principalul emisar al apelor de precipitații în constituie paraul Ramna cu afluentul cel mai apropiat paraul Circei.

Din punct de vedere geologic formațiunile ce apar în această zonă sunt de vârstă cuaternară.

La suprafața apar depozite ce aparțin pleistocenului superior și holocenului formate din prafuri nisipoase și prafuri argiloase argiloase nisipoase, galbene, cu concrețiuni calcaroase, loessoide sensibile la umezire.

#### CARACTERISTICI CLIMATICE

Amplasamentul se află în zona cu adâncimi de îngheț de 0,80 - 0,90 m – STAS 6054/77.

Conform STAS 11100/1/93 terenul se încadrează în zona cu grad 9 de seismicitate.

Conform normativului P100/2006 amplasamentul se află în zona A seismică cu perioada de colț  $T_c = 1,6$  sec. și coeficientul de seismicitate  $a_g = 0,32$ .

Încărcările date de zăpadă conform NP 112/2004 având IMR 50 ani are valori de 2,0 KN/mp.

Presiunea de referință a vântului NP 082/2004 pe interval de recurență de 50 ani este de 0,5 KPa.

#### LITOLOGIA

0,00 – 0,50 m sol vegetal negru.

0,50 – 1,50 m argilă galbenă, plastic vârtosă, cu nodule de calcar

1,50 – 4,00 m argila prafoasa galbena plastic vartoasa cu umiditate de 16-18%

4,00 – 5,00 m praf argilos galben, plastic vartos.

Nivelul apei subterane se află la 15 m.

#### CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul terenului se află în zona estică a comunei Popesti.

Pe amplasament terenul este plan, ușor înclinat, urcând cu panta redusă către vest.

Structura terenului este argiloasă, plastic vartoasă până la 3,50-4,00 m și prafoasă până la 5,00 m.

Terenul de fundare va fi reprezentat de stratul de argila galbena, plastic vartoasa.

La proiectare, execuție vor fi respectate prevederile studiului geotehnic anexat, iar la exploatare vor fi respectate măsurile prevăzute de Normativul P7/2000.

#### 3.6. CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul pietonal și carosabil la teren se realizează direct din DN 2 E 85 din partea de est a amplasamentului.

#### 3.7. ECHIPARE EDILITARĂ

În vecinătatea amplasamentului există rețea de alimentare cu energie electrică, aparținând domeniului public al primăriei.

În prezent pe teren nu sunt amplasate rețele pentru alimentarea cu apă și canalizare.

#### 3.8. SPAȚII VERZI

Nu există spații verzi de utilitate publică amenajate.

## 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

La elaborarea P.U.Z.-ului s-au avut în vedere următoarele:

- Prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/96 privind amplasarea locuințelor și a funcțiunilor complementare;
- Prevederile P.U.G. comuna Popești din zona adiacentă cu regulamentul aferent;
- Solicitățile beneficiarului prin tema program;
- Legea apelor 107/1996;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor;
- Legea 50/91 republicată cu modificările ulterioare;
- Studiul geotehnic anexat precum și prezentarea terenului prin ridicarea topografică.

### 4.1. ELEMENTE DE TEMĂ PROGRAM

Conform temei program și a discuțiilor purtate cu beneficiarul se solicită atragerea terenului în intravilan, în vederea amplasării unui obiectiv ce reprezintă « **vinarie și cafe-bar la parter și spațiu de locuit la etaj** ». Având în vedere caracterul investiției, aceasta va fi completată cu terasa exterioară cu mobilier rustic cu accente de culoare și elemente care să pună în valoare construcția, toate pe un fond de spații verzi adaptate funcțiunii.

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA

S-a studiat situația existentă (teren liber) cu următoarele concluzii din punct de vedere urbanistic :

- reglementarea tehnică indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu Ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 art. 23 indică amplasarea noilor construcții de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În cazul de față zona este extravilan a cărei destinație se propune pentru schimbare din teren vie extravilan în zonă pentru comerț, care conform ordinului menționat se poate realiza numai printr-un **plan urbanistic zonal**.

Investiția propusă va cuprinde:

- o clădire P+1E cu destinație comerț la parter și spațiu de locuit la etaj;
- o clădire parter cu funcțiune de spațiu depozitare;
- căi de comunicații

### 4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și carosabil la obiectiv se va realiza din DN 2 E 85 pe baza unui proiect avizat de C.N.A.D.N.R. – D.R.D.P. Iasi.

Intrucât terenul este limitat de drumuri de exploatare, accesul pentru descarcare – incarcare marfa se poate rezolva din acestea.

### 4.4. REGIMUL DE ALINIERE

Aliniamentul obligatoriu este impus de Codul Civil – principiul servitutii de vedere, principiu care impune anumite distante față de vecinătățile viitoarelor investiții. Pentru suprafața atrasă în intravilan – se va respecta distanța minimă de 50,00 m din marginea carosabilă a drumului național și construcțiile propuse.

Fațadele vitrate ale construcției se vor proiecta spre est, asigurându-se astfel o însorire și luminozitate bună.

#### 4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Construcția propusă va avea regim de înălțime P+1E (H cornisă = 5,50 m, H max = 8,00 m).

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	-mp-	%	-mp-	%
Zonă comert	-	-	400,00	5,26
Zonă depozitare	-	-	350,00	4,60
Zonă cai de acces, trottoare și parcuri	-	-	1 000,00	13,16
Zonă spații verzi	-	-	5 851,00	76,98
Total teren studiat	7 601,00	100	7 601,00	100

- a) procentul de ocupare al terenului  
- existent : P.O.T. = 0 (liber de construcții)  
- propus : P.O.T. = **10,00** %
- b) coeficient de utilizare al terenului  
- existent : C.U.T. = 0 (liber de construcții)  
- propus : C.U.T. = **0,1**

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația clădirii și a regimului de înălțime.

#### 4.7. PLASTICA ARHITECTURALĂ ȘI SISTEMUL CONSTRUCTIV

Prin P.U.Z.-ul prezentat, proiectantul apreciază că noul obiectiv se va înscrie corect în zona studiată, atât prin funcțiune cât și volumetrie.

În acest sens, obiectivele din zona studiată se propune a se realiza cu structură din beton armat, din lemn, metal sau mixt în funcție de solicitarea beneficiarului.

Regimul de înălțime va fi P – P + 1E .

#### 4.8. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

În prezent terenul pe care se va realiza obiectivul este parțial liber, urmând ca pentru completarea zonei de curți-construcții, beneficiarul să elibereze terenul necesar prin defrisarea parțială a pomilor existenți. După executarea obiectivului, amplasamentul va fi completat cu plantații de arbuști ornamentali, spații gazonate și covoare floricole.

**4.9. ÎMPREJMUIREA** se va realiza utilizând ca materiale soclu din beton armat, stâlpi metalici cu rigle din lemn, având o înălțime totală de 2,00 m. Fatada proiectata la DN 2 – E 85 nu va avea imprejmuire.

#### **4.10. ECHIPARE EDILITARĂ**

Pentru toate utilitățile se vor realiza bransamente cu acordul furnizorilor de utilități.

Asigurarea cu utilități tehnico-edilitare se va realiza astfel :

**Alimentare cu energie electrică** se va face din rețeaua existentă in zona amplasamentului.

**Alimentarea cu apă rece** a instalațiilor sanitare se va face de la rețeaua de apă proprie – puț forat cu hidrofor.

**Evacuarea apelor** se va realiza astfel :

- apa menajeră uzată se va evacua, prin tuburi PVC 110 mm, în rețeaua proprie – bazin septic betonat vidanjabil.

- apa pluvială din zona spațiilor verzi se va infiltra în substrat.

Apele uzate se vor încadra în prevederile NTPA 002/2005.

**Încălzirea** spațiilor se va realiza cu radiatoare din oțel cu agent termic apă caldă, alimentate de la C.T. proprie care va funcționa cu combustibil solid.

**Ventilarea și împrespătarea aerului** se va realiza atât natural prin ochiurile mobile ale ferestrelor, cât și mecanic (cu aer condiționat).

**Temperaturile** pot fi menținute constante datorită sistemului de protecție și izolație termică propus prin soluția de arhitectură – tâmplărie exterioară din profile de PVC cu rupere de punți termice și fonice + geam termopan.

**Iluminatul** natural se va realiza prin tâmplăria exterioară prevăzută cu geam colar, iar cel artificial cu corpuri de iluminat incandescent (spoturi) și fluorescent cu lămpi FIDA 1x20 W. corpurile de iluminat prevăzute în fiecare încăpere corespund nivelurilor de iluminare recomandate de CIE, în funcție de activitate (100 lx pentru spațiile de circulație, anexele social sanitare și 300 lx pentru celelalte încăperi).

**Evacuarea deșeurilor solide.**

Deseurile vor fi colectate individual in containere EUROPUBELE, fiind preluate pe baza unui contract cu intreprinderea specializata.

**Izolatia termica, hidrofuga si economia de energie.**

Cladirile proiectate se incadreaza in grupa II cu regim normal de umiditate si temperatura.

Protectia termica necesara pe timp friguros a elementelor de inchidere, asigura in toate cazurile temperaturi pe suprafata elementului, mai mari decat temperatura punctului de roua.

**Protectia impotriva zgomotului.**

Izolarea acustica a unitatilor functionale impotriva zgomotului din spatiile adiacente, se asigura prin elemente de constructie. Astfel, peretii, plansele si pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian si de impact, superioare valorilor de 51dB (atenuare) si de 60dB(impact).



#### **4.11. ÎNCADRAREA ÎN CONDIȚIILE DE MEDIU**

Realizarea obiectivului pe terenul din zona studiată nu va afecta negativ particularitățile de mediu specifice zonei.

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare.

#### **4.12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Soluția propusă, coordonată cu P.U.G. + R.L.U. avizat și aprobat anterior de către Consiliul comunei Popești, cu concluziile studiului geotehnic, utilizează eficient terenul din punct de vedere urbanistic, creîndu-se un ansamblu armonios și arhitectural, contribuind împreună la integrarea acestuia în mediul înconjurător conform Legii nr. 50/91 (republicată în 1996) modificată și completată cu Legea nr. 453/2001, a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cât și Legii nr. 8/1997.

După avizarea și aprobarea P.U.Z. – ului, beneficiarul va putea trece la elaborarea proiectului în fază de D.T.A.C. și de execuție, cu avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, de către un proiectant autorizat (conf. ornelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cât și L. 8/1997).

Întocmit,

Arh. Șerban Simona