

Nr. PROIECT URBANISM: 03 /2024

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII:

SALA DE EVENIMENTE

HOREZU, 1 DECEMBRIE, NR. 199, JUDETUL VALCEA

FAZA DE PROIECTARE: **MEMORIU GENERAL**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

BENEFICIAR: **SC TACO EVENTS SRL**

PROIECTANT: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**



Intocmit: **Urb. Sebastian Guta**

DATA: **Martie 2024**

Revizie: **00**



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoaștere a PUZ

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL_Introducere in intravilan in vederea construirii: Sala de evenimente**

Faza: **PUZ - Memoriu general**

Amplasament: **HOREZU, 1 DECEMBRIE, NR. 199, JUDETUL VALCEA**

Beneficiar/ Investitor: **S.C. TACO EVENTS S.R.L**

STR. Nicolae Iorga, NR. 2, JUD. Valcea, LOC. Horezu

Proiectant general: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C PROJECT TEAM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Sebastian GUTA

Nr. proiect urbanism: **03/2024**

Data elaborării: Martie 2024

1.02 Obiectul PUZ

Prezenta documentație servește la analiza zonelor de studiu situate în **HOREZU, 1 DECEMBRIE, NR. 199, JUDEȚUL VALCEA**, în zona de extravilan, conform PUG și intravilan conform extras de carte funciară, identificat prin numărul cadastral 38927, număr de Carte funciara 38927, având ca scop determinarea oportunității realizării investiției: **Construire sală de evenimente**, în baza Certificatului de Urbanism nr. 28 din 27.02.2024 emis de către Primăria Orașului Horezu.

Limita de studiu, propusă prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenul ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la nord** drum județean , **la est** de limita estică a terenului proprietate privată, Stanusescu Mirela, **la sud**, de limita sudică a terenului proprietate privată, Râul Luncavat, iar **la vest** de limita vestică a terenului proprietate privată.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare destinație, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 38927, cu suprafața de 10677 mp.

1.03 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al orasului aprobat prin H.C.L.nr. 22/2010
- Certificatul de urbanism nr. 28/ 27.02.2024;
- Extrasul de plan cadastral
- Extrasul de carte funciara pentru informare
- Ridicarea topografica a terenului
- Vizita în teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Poziție în localitate

Terenul care este propus a fi reglementat prin prezenta documentatie, este situat in extravilanul orasului Horezu, conform PUG Horezu, in zona adiacenta drumului judetean DJ 665.

Horezu este un oraș situat în partea de sud-vest a României, în județul Vâlcea.

Drumuri de acces și invecinări:

Horezu este situat în apropierea intersecției dintre două drumuri naționale importante:

- DN7 (E81): Acest drum național leagă orașul Horezu de Râmnicu Vâlcea, capitala județului, situată la aproximativ 60 km nord-est.
- DN67 (E574): Acest drum național conectează Horezu cu Târgu Jiu, un oraș important din județul Gorj, situat la aproximativ 100 km vest.
- DN67D: Este un drum național secundar care trece prin orașul Horezu și îl leagă de municipiul Târgu Jiu și orașul Bumbăești-Jiu, continuând apoi spre Drobeta-Turnu Severin.
- DJ664B: Este un drum județean care traversează orașul și îl conectează cu satele și comunele din împrejurimi.

2.2 Analiza vecinatatilor

Terenul are o forma regulata, dreptunghiulara.

Vecinatati:

- Nord - DJ665
- Sud – terenuri in proprietate privata, libere de constructii;
- Est – terenuri in proprietate privata, libere de constructii;
- Vest – terenuri in proprietate privata, libere de constructii;

2.3 Date referitoare la proprietate

Terenul care genereaza prezentului proiect e se afla in proprietatea societatii SC TACO EVENTS S.R.L., in baza actului de vanzare-cumparare autentificat sub numarul: lot 1, 1429 / 14.07.2021, lot 2: 784 / 5.05.2023, lot 3: 668 / 7.04.2023

Suprafata totala a terenului este de 10677 mp conform masuratori si 10677 conform acte, situati in intravilanul Orasului Horezu conform extrasului de carte funciara si in extravilanul Orasului Horezu conform PUG si Certificat de Urbanism emis de catre Primaria Horezu, avand categoria de folosinta fanete, pasune. Lotul este identificat prin numarul cadastral 38927, inscris in Cartea funciara a Orasului Horezu la numarul 38927

Zona de studiu stabilita prin Certificatul de Urbanism nr. 28/ 27.02.2024 este de 10677 mp, intreaga suprafata a terenului.

2.4 Date referitoare la proprietate

Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare si a Extrasului de Plan cadastral, terenul care este studiat prin prezenta documentatie, in suprafata toatala de 10677 mp are categoria de folosinta fanete, pasune.

2.5 Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existent)

Accesul in zona este asigurat prin drumul de exploatare aflat la nordul proprietatii.

Terenul este liber de constructii si nu are utilitati pe teren.

In apropiere se gaseste o retea electrica de medie tensiune.

2.6 Analiza existent privind configurația spatial-volumetrică a zonei, precum și tipurile de funcțiuni existente pentru terenurile învecinate și interferențele functional-configurative

Conform PUG si RLU al Orasului Horezu aprobate prin HCL nr. 22 din 2010, zona analizata este situata in extravilan/intravilan. Zona din imediata apropiere nu este construita, terenurile fiind in proprietate privata, libere de construire.

2.7 Elemente ale cadrului natural

Caracteristicile reliefului

Relieful localității este: dealuri și munți, localitatea fiind amplasată în depresiunea cu ace- lași nume (Horezu), la poalele Măgurii Slătioara.

Rețeaua hidrografică

Terenuri aflate permanent sub apă

- Râul Luncavăț, ce străbate partea de sud a orașului venind din Vaideeni și trecând mai departe în comuna Măldărești. În Horezu intră cu un debit mediu multianual de 1,01 mc/s;

Clima

Clima este continental moderată, cu ierni blânde și veri răcoroase, cu vânturi relativ slabe.

Principalele elemente ale climei sunt:

- temperatura medie anuală este de 10 °C
- precipitații medii anuale sunt de 900 mm.

2.8 Activități economice

Profilul economic al zonei

Zonă cu profil economic complex, cu zone mixte care cuprind locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme, mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult (cf. PUG Horezu).

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Proiectul propus dezvoltă o serie de oportunități cu privire la asigurarea unor noi locuri de muncă precum și prin prestarea de servicii se vor aduce la bugetul local o serie de taxe și impozite care vor contribui la dezvoltarea orașului.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

Investiția propusă reprezintă o investiție a SC TACO SRL, astfel, toate costurile legate de aprobarea documentației și de realizarea construcțiilor și instalațiilor în interiorul terenului vor fi suportate de către beneficiar.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Operațiuni propuse

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu legislația în vigoare, RGU-PUG; și Legea no. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor,) să introducă în intravilan zona studiată și să stabilească reglementarea terenului în vederea construirii unei săli de evenimente. Se vor crea locuri de parcare și accesul la terenul nou introdus în intravilan și reglementarea circulațiilor interioare.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propune ca zonă funcțională UTR03:

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:

- UTR nr. 03 - Restul orasului Horezu, zona mixtă care cuprinde locuințe, instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes local, servicii hoteliere și de turism, sedii societăți și firme, mici activități productive și manufacturiere, mici depozite, agrement, parcuri și spații verzi, zone de agrement și sport, mici unități agricole, lăcașuri de cult

3.2 Indicatorii propuși

UTR nr. 03 - Restul orasului Horezu:

- unitatea este dominată de construcții cu locuințe și funcțiuni complementare,
- pentru locuințe cu P... P+2E inclusiv POT = 35%,
- locuințe cu P... P+3E inclusiv nu se vor autoriza.
- construcțiile pentru industrie, depozitare și pentru agricultură nu se normează; acestea se vor autoriza numai în cazuri excepționale și dacă sunt compatibile cu funcțiunea de locuințe,
- la celelalte construcții se va ține cont de prevederile specifice din Anexa 02,
- procentul de ocupare a terenului este maximal și cu condiția de a se asigura și necesarul minim de locuri de parcare.

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru terenul nou introdus în intravilan:

- alinierea construcțiilor - retragerea minimă obligatorie față axul drumului – minim 24,00 m, confirmată prin avizul CNAIR, dacă este cazul;
- retrageri minime față de limitele laterale – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Echiparea edilitara este obligatorie pentru aprobarea documentatie de urbanism:

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin realizarea unui foraj propus din interiorul ansamblului, care va alimenta intreaga zona.

CANALIZARE MENAJERĂ SI PLUVIALA

Evacuarea apelor menajere, se va realiza prin realizarea unui bazin vidanjabil.

Apele pluviale se vor inmagazina intr-un bazin subteran si vor fi folosite la udarea spatiului verde sau la suplimentarea apei necesare instalatiei antiincendiu.

Se vor propune si separatoare de hidrocarburi in incinta

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă in zona, pe medie tensiune, iar in incinta se propune un post de transformare.

Analiza zonei va trata si numarul locurilor de parcare, si adaptarea amplasarii lor in corespondenta cu noile functiuni.

4. CONCLUZII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)- va reprezenta instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu pentru:

- natura funcțiilor admise/admise cu condiții/interzise,
- procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- coeficientului maxim de utilizare ale terenului (CUT),
- regimului maxim de înălțime al clădirilor, a amplasării pe lot,
- configurării arterelor de circulație auto și pietonale din zonă si organizarea tramei stradale
- a restricțiilor și retragerilor impuse de condiționările terenului,
- retragerea clădirilor față de aliniament
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- circulatia terenurilor si statutul juridic.

P.U.Z. - urmărește și se bazează pe legislația specifică din varii domenii conexe, precum urbanism, arhitectură, protecția patrimoniului, inginerie, drept asupra proprietății, protecția mediului, sănătate publică ș.a.

Planul Urbanistic Zonal - are ca obiective principale:

- Identificarea elementelor valoroase de patrimoniu construit și natural și stabilirea regulilor de protecție ale acestora;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice din zonă și propuneri de prevenire și minimizare a efectelor posibile;
- Stabilirea unui set de reguli locale (prin RLU) de construire, implicit de dezvoltare urbanistică a zonei, bazat pe legislația în vigoare, pe specificul zonei și pe nivelul actual de dezvoltare al acesteia;
- Stabilirea, în acord cu legislația în vigoare, cu opțiunile populației și ale autorităților administrației publice locale a unei direcții de dezvoltare a zonei.

Intocmit:

Urb. Sebastian Guta

