

## **LUCRARE :**

**PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PUZ APROBAT, PENTRU EXTINDERE MĂNĂSTIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE-CĂMIN DE BĂTRÂNI, ANEXE GOSPODĂREȘTI, CĂI DE ACCES, PARCĂRI SI AMENAJARE SPAȚII VERZI", UAT Slobozia Ciorăști, jud. VRANCEA, extravila, T3, P30, P30/1.**

## **BENEFICIAR :**

**PAROHIA SLOBOZIA CIORĂȘTI**

## **PROIECTANT:**

**ARHIPLUS SRL FOCSANI**

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

**Simbol :** proiect nr. 90/2017

**Administrator:** arh. Dimitrie Olaru

**Arhitectura-Urbanism:** arh. Dimitrie Olaru

pr.pr. Bulboaca Adrian

# MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE-AVIZ OPORTUNITATE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE:

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – ”MODIFICARE PUZ APROBAT, PENTRU EXTINDERE MĂNĂSTIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE-CĂMIN DE BĂTRĂNI, ANEXE GOSPODĂREȘTI SI AMENAJARE SPATII VERZI DE RECREERE”**
- Amplasament :  
UAT Slobozia Ciorăști, intravilan, extravilan, T 3, P 30, P 30/1.
- Beneficiar - promotor:  
**PAROHIA SLOBOZIA CIOTĂȘTI, jud. Vrancea.**
- Proiectant: **S.C. ARHIPLUS S.R.L.** Focsani, B-dul Unirii, nr. 65.
- Data elaborării: Februarie-martie **2017**.
- Simbol proiect: **90/ 2017**.

### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General - P.U.G. –comuna SLOBOZIA CIORĂȘTI;
- Planul de Amenajare a Teritoriului si Strategia de Dezvoltare a Judetului Vrancea;
- Documentatie topografica intocmita pe zona studiata, in coordonate STEREO 70;
- Studii geotehnice intocmite.
- Legislatia Romana in vigoare privind urbanismul si amenajara teritoriului, legislatia si normele tehnice ce reglementeaza domeniul.

### 1.3. OBIECTIVUL LUCRARIILOR

Determinarea conditiilor generale de amplasare a unor functiuni pentru institutii si servicii, cuprinzand elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General si a Regulamentului General de Urbanism.

Parcela este amplasata pe teritoriul administrativ al comunei Slobozia Ciorăști si este situata in teritoriul extravilan, cu categorie de folosinta actuala curți construcții si in extravilan, cu categoria de folosință pășune, conform PUG aprobat.

Obiectivele generale, ce urmeaza a fi realizate prin intocmirea prezentei documentatii, sint urmatoarele:

- Derogarea de la prevederile PUG aprobat, canform art. 32 din legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, in sensul ca se doreste implementarea unor functiuni incompatibile cu functiunea existenta actuala;
- Dimensionarea si functionalitatea constructiilor;
- Reglementarea circulatiei carosabile si accesului pe amplasament din drumul de exploatare existent, racordat la trama stradala a satului Garoafa;
- Circulatia terenurilor.
- Echipare cu utilitati edilitare.
- Imbunatatirea calitatii mediului;
- Incadrarea in prevederile si legislatia CE, referitoare la protectia mediului si economia de energie;

### 1.4. SCOPUL PROIECTULUI

Scopul investitiei este de a valorifica potentialul zonei, prin realizarea unor constructii cu functiuni pentru institutii și servicii.

Necesitatea promovarii acestui gen de investitii contibuie la:

- Dezvoltarea durabila;
- Cresterea nivelului calitatii vietii;
- Cresterea economica;
- Dezvoltare regionara si rurala.

#### 1.4.1. Solicitari ale temei-program

Tema de studiu, stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede analiza posibilitatilor de echipare a zonei cu urmatoarele dotari si obiective:

- Amplasarea unor cladiri cu functiuni de: cult-biserică mănăstire, pavilion administrativ și cazare-chilii, pavilion prăznuiri, anexe gospodărești, foișoare, etc.
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare pentru o buna functionare;
- Realizarea cailor de acces carosabile si pietonale, a platformelor pentru parcare si a platformelor functionale;
- Realizarea de spatii verzi plantate;
- Imprejmuire perimetrala.

## 2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat este amplasat in T3, p30 și P30/1, cu acces realizat din drumul județean DJ 205R.

### 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiat, este situat in partea de nord-vest a teritoriului administrativ al comunei.

Terenul are ca vecinatati:

- La nord consiliul local ;
- La est consiliul local;
- La sud drum de exploatare;
- La vest, canal;

### 2.3. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul are suprafata totală de 40,0 ha și aparține domeniului privat al consiliului local Slobozia Ciorăști, cedat cu folosință gratuită către Parohia Slobozia Ciorăști, cu ACT DE DARE ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ, cu ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr.642 din 22.07.2010, pe perioada de existență a construcțiilor.

Nu sunt instituite restrictii asupra terenului, respectiv servitute, zona de utilitate publica sau alte restrictii. Terenul nu se afla in zona protejata sau zona de protectie a unui monument istoric si nu sunt instituite alte restrictii de catre Ministerul Culturii.

### 2.4. CIRCULATIA

In prezent accesul in zona este realizat din drumul județean DJ 205R, prin intermediul unui drum asfaltat, cu lățimea platformei rutiere de 6,0 m. Drumul județean face legătura între DN 2, E85, spre vest și spre est Cu satul Slobozia Ciorăști, reședința de comună.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are o suprafata totală de 40,0 ha este și este alcătuită din trei loturi :

- Lot 1 zonă atrasă in intravilan prin puz aprobat.....cu o suprafata de 6.328,0 mp, cu categoria de folosință curți-constructii, ocupata parțial cu cladiri (biserică de lemn, centru de zi pentru bătrâni și foișor), platforme și căi de acces și circulatie, spații verzi plantate;
- Lot 2 cu o suprafata de 46.238,0 mp, cu categoria de folosință actuală pășune, zonă propusă de prezenta documentație pentru atragere in intravilan, în vederea extinderii Mănăstirii;
- Lot 3 cu suprafata de 347.434.0 mp, cu categoria de folosință actuală pășune rămâne in teritoriul extravilan și va fi utilizată in continuare ca pășune.

#### Principale disfunctionalitati ce au reesit din analiza zonei:

- Restrictii de construire determinate de faptul ca terenul are categorie de folosinta pășuni in extravilan;
- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului din pășuni, in curti constructii;
- Lipsa suprafetelor de teren necesare dezvoltării Mănăstirii;
- Lipsa echiparii edilitare corespunzatoare in zona.

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata este parțial echipata edilitar:

- Alimentare cu apă, din puț forat, cu hidrofor;
- Canalizare către bazin vidanjabil etanș;
- Alimentare energie electrică, cu racord existent pe amplasament cu linie de joasă tensiune.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relatia cadru natural-cadru construit.

In prezent, cadrul natural de pe amplasamentul studiat, este reprezentat de un teren, cu categorii de folosinta agricol arabil. Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avind in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantari de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie. Aceste masuri vor fi analizate si detaliate in documentatia pentru avizul de mediu.

## 2.8. Probleme de PATRIMONIUL CULTURAL

Pe zona luata in studiu, nu se regasesc monumente istorice si de arhitectura sau situri arheologice, calasate conform **Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr. 231/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice.**

**La autorizarea constructiilor investitorul, va solicita aviz de la Directia de Cultura Vrancea.**

## 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTARI

### 3.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate CU PUG/2000, terenul este situat in intravilan si extravilan UAT Slobozia Ciorăști, care potrivit Regulamentului General de Urbanism pot avea urmatoarele utilizari:

#### Utilizare functionala:

- Utilizari premise: constructii pentru locuinte si dotari complementare, agroindustriale si depozitare, cai de comunicatie propuse, constructii si instalatii necesare functionarii si gospodarii zonei;
- Utilizari premise cu conditii:
  - activitati de servicii, constructii si instalatii si alte functiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare;
- **Utilizari interzise:**
  - constructii sau categorii de lucrari care pot prejudicial calitatea mediului, pot afecta situl si pot degrada fondul funciar existent;**
  - depozitarea intimplatoare a deseurilor.**

**FUNCTIUNI EXISTENTE:** intravilan curti constructii cu functiune institutii si servicii și pășuni, in extravilan UAT Slobozia Ciorăști.

### 3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNCTIUNI PROPUSE:

Derogarea propusa de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de instituire locala de **zona de dezvoltare pentru** amplasare a unor functiuni pentru institutii publice și servicii-institutii de cult-Mănăstire.

Urmare a analizelor efectuate si a elementelor propuse prin teme de proiectare, rezulta ca este posibila amplasarea si realizarea zonei functionale propuse cu toate dotarile si elementele ei anexe functionale.

Acesta zona va fi definita in continuare ca fiind:

**Al:** zona de dezvoltare functiuni pentru institutii publice și servicii.

Dupa aprobarea prezentului PUZ, zona functionala, impreuna cu reglementarile ei specifice se vor introduce in documentatia de urbanism la nivel de PUG al comunei Slobozia Ciorăști.

#### 3.2.1. REALIZAREA FUNCTIUNILOR PROPUSE

Pentru amplasarea elementelor specifice ale complexului, pe terenul luat in studiu, au fost delimitate si reglementate urmatoarele subzone functionale:

- **IS-c:** subzona aferenta amplasarii unor constructii cu functiuni de institutii publice si servicii-Mănăstire și functiuni complementare;
- **IS-cr** - subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale;
- **Al-zv** - subzona spatii verzi plantate;
- **Al-ed** - subzona echipare edilitara.

Funciunea dominanta in **Al** : institutii publice și servicii.

### 3.3. REGIM DE ALINIERE

- Aliniament obligatoriu impus va fi în conformitate cu planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ce face<sup>4</sup> parte din prezenta documentație .

- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 6,00 m pentru constructii;
- Retragerea fata de limite laterale este de minim 1.50 m pentru drumuri, platforme si parcari.
- Alte servituti care guverneaza parcelele: nu este cazul.

### 3.4. BILANT TERITORIAL

Nr	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	IS-c: subzona aferenta amplasarii unor constructii cu functiuni de institutii publice si servicii Max.admisibil	870,0	1,66	Maxim 3900,00	7,42
2.	IS-cr - subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcari si circulatii pietonale; - max. admisibil-	5191,0	9,88	Max. 8700,00	16,55
3.	IS-zv - subzona spatii verzi plantate- minim admisibil	6300,0	11,98	Minim 39000,00	74,19
4.	IS-ed – subzona echipare edilitara.	23,00	0.01	Max. 300,00	0,57
5.	TOTAL suprafata analizata IS	52566,00	100,00	52566,00	100,00

### 3.5. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISIBILI

POT – procent de ocupare a terenului : **maxim 24,0 %**;

CUT – coeficient de utilizare a terenului: **maxim 0,24**.

### 4. REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul apartine domeniului privat al consiliului local Slobozia Ciorăști, cedat cu folosință gratuită către Parohia Slobozia Ciorăști, pe perioada de existență a Mănăștirii.

Dupa implementarea proiectului, nu se vor produce modificari in statutul juridic al terenului.

### 5. OPTIUNI ALA POPULATIEI

La momentul elaborarii prezentului, s-au parcurs etapele legale privind **informarea si consultarea publicului**, cu privire la elaborarea PUZ, in conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 al MDRT, pentru obtinerea AVIZULZUI DE OPORTUNITATE, care va fi emis de CONSILIUL JUDETEAN VRANCEA. Avind in vedere ca nu s-au inregistrat comentarii si observatii din partea publicului, putem concluziona urmatoarele:

- nu exista plingeri sau obiectiuni privind realizarea investitiei;
- exista interes local major pentru demararea investitiei.

**SC arhiPLUS srl**

**Arhitect urbanist, DIMITRIE OLARU**