



nepoluante

MEMORIU DE PREZENTARE

| | |
|---------------------|--|
| Denumirea lucrării: | INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN – ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU HOTEL, CRAMA SI LOCUINTE SI AMENJARE DRUM ACCES. |
| Amplasament | Com. Bucov, sat Valea Orlei, str.Ion Gheorghe Duca-Intravilan Com. Bucov, T73 V3028, 3027/1,3027, 3028/1, 3027/1/1, 3032, 3030, 3011, 3017, 3023, 3034, 3035, Np 3031, 3031/1, 3024, De3026, 3029, 3046/1, 3033/1, 3010/1, 3014, 3025/1, 3020/1, 3034/1, 3037/1, T74 V3166/12, 3169/5, 3166/9, 3166/7, Ps3167/2, 3166/11, De3166/5, 3166/10, 3166/8, 3166/13-Extravilan |
| Beneficiar | COMUNA BUCOV |
| Proiectant: | S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU |

Subproiectanti si colaboratori: Ridicare topo: **Engineering & Land Surveying S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN – ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU HOTEL, CRAMA SI LOCUINTE SI AMENJARE DRUM ACCES.**este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA BUCOV**

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune introducerea in intravilan a terenului care face obiectul acestui studiu si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse (crama pentru vinificarea strugurilor si spatii de depozitare a vinurilor, hotel, platforme carosabile) tinand cont

de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare) . In prezent pe teren nu exista constructii.

Se propune construirea unei hale pentru stocarea vinului, a spatiilor de productie si administrare aferente, a spatiilor pentru imbuteliere și a unei platforme betonate aferente investiției ce vor face parte din ansamblul construcției și incaperi cu rol in tehnologia de procesare si pastrare de vinuri.

Terenurile sunt amplasate in Comuna Bucov, sat Chitorani si au categoria de folosinta vie, drum, pasune si neproductiv.

Accesul se va realiza din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. In interiorul terenurilor reglementate exista cai de comunicatie (De 3029 si De3046/1).

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Bucov;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 31522, in suprafata de 22.536 mp**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 1190 din 29.06.2020, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 31523, in suprafata de 2.464 mp**, apartine Comunei Bucov, in conformitate cu actul notarial nr. 2779 / 26.09.2022, emis de Np. Minea Octavian, teren situat in extravilanul comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 28089, in suprafata de 5.000 mp**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul administrativ autentificat cu numarul 163 din 21.01.2021, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 28092, in suprafata de 5.000**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial autentificat cu numarul 162 din 21.01.2021, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 20548, in suprafata de 24.204**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 3015 din 15.11.2018, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 20549, in suprafata de 15.786**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 3015 din 15.11.2018, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 20550, in suprafata de 10.001**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 1553 din 05.08.2020, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 27663, in suprafata de 36.390**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu numarul 553 din 19.03.2020, emis de Notar Public Manole Marina, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 31517, in suprafata de 46.194 (din suprafata studiata facand parte doar 2.069 mp)**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial autentificat cu numarul 675 din 07.05.2020, emis de Notar Public Manole Marina, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 31518, in suprafata de 3.806 mp (din suprafata studiata facand parte doar 140 mp)**, apartine Comunei Bucov, in conformitate cu actul notarial nr. 2779 / 26.09.2022, emis de Np. Minea Octavian, teren situat in extravilanul comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 28627, in suprafata de 3.010**, apartine **COMUNEI BUCOV**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul administrativ cu numarul 69 din 14.10.2020, emis de Consiliul Local Bucov, actul administrativ nr.

17047 / 02.12.2020, emis de Primaria Bucov, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.

- **Str. Ion Gh. Duca (Nr. Cadastral 25975-Sup. studiata 1.146 mp)**, domeniul public al comunei Bucov, situatie in intravilan si **1.418 mp**, situati in extravilanul comunei..
- **De 3046/1 (Aferent nr. cadastral 28646 S = 1.087 mp)**, aflati in extravilan
- **De 3029 (Aferent nr. cadastral 28088 S = 839)**, aflati in extravilan
- **De 3037 (Aferent nr. Cadastral 28621 S = 1.384 mp)**, aflati in extravilan

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA = 132.474 mp

SUPRAFATA REGLEMENTATA CE SE INTRODUCHE IN INTRAVILAN = 90.399 mp.

Suprafata totala Studiata propusa pentru introducere in Intravilan = 90.399 mp, din care:

- Suprafata Nr. cad. 31523 = 1464 mp (teren aferent Nr. Cadastral vechi 27723 ce a dobandit nr. Cadastral nou 31523 in urma unei dezmembrari in conformitate cu extrasul de carte funciara actualizat la zi nr. 136935 / 27.10.2022

- Suprafata Nr. cad. 31522 = 22536 mp (teren aferent Nr. Cadastral vechi 27723 ce a dobandit nr. Cadastral nou 31522 in urma unei dezmembrari in conformitate cu extrasul de carte funciara actualizat la zi nr. 136908 / 27.10.2022)

- Suprafata Nr. cad. 28089 = 5000 mp,

- Suprafata Nr. cad. 28092 = 5000 mp,

- Suprafata Nr. cad. 28627 = 3010 mp,

- Suprafata Nr. cad. 31517 = 2069 mp (teren aferent Nr. Cadastral vechi 27651 ce a dobandit nr. Cadastral nou 31517 in urma unei dezmembrari in conformitate cu extrasul de carte funciara actualizat la zi nr. 136896 / 27.10.2022)

- Suprafata Nr. cad. 31518 = 140 mp (teren aferent Nr. Cadastral vechi 27651 ce a dobandit nr. Cadastral nou 31518 in urma unei dezmembrari in conformitate cu extrasul de carte funciara actualizat la zi nr. 136943 / 27.10.2022)

- Suprafata Nr. cad. 20548 = 7626 mp

- Suprafata Nr. cad. 20549 = 4430 mp

- Suprafata Nr. cad. 20550 = 2734 mp

- Suprafata Nr. cad. 27663 = 36390 mp

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in extravilanul Comunei Bucov

In ceea ce priveste vecinatatile:

- Nord: Drum acces Str. Ion. Gh. Duca, Nr. cadastral 20790, 20793 si Terenuri neintabulate in conformitate cu datele furnizate de Eterra.
- Sud:, 20548, 20549, 20550, 21429, 27663
- Est: Terenuri neintabulate in conformitate cu datele furnizate de Eterra.
- Vest: Drum acces Str. Ion. Gh. Duca, Nr. cadastral 27651

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice / litologice:

Comuna Bucov este situată în zona centrală a județului, la nord-est de municipiul Ploiești, pe malul stâng al râului Teleajen. Este străbătută de șoseaua națională DN1B, care leagă Ploieștiul de Buzău.

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Bucov se suprapune unei unitati de campie. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana se incadreaza in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane, subdiviziunea Campiei de Nord a Bucurestiului. Zona este reprezentata de diverse roci sedimentare detritice, de mai multe tipuri, dar si de argile ce se regasesc din loc in loc.

Terenul se afla in cadrul natural favorabil pentru constructii, este relativ plan si stabil. Este teren liber de constructii si a fost mereu arabil.

Date climatice:

Clima regiunii este temperat-continentala, iar precipitatiile au o valoare medie de 500 mm, fiind o valoare inregistrata de-a lungul mai multor ani.

2.4. Circulația

Accesul se va realiza din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. In interiorul terenurilor reglementate exista cai de comunicatie (De 3029 si De3046/1).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile de la adresa mai sus menționata și pentru care se solicită aprobare pentru introducerea în intravilan prin extinderea intravilan sunt în prezent libere, neconstruite, având categoria de folosința vie, pasune, drum si neproductiv.

2.6. Echiparea edilitară

Extinderea intravilanului dorita, ce face parte din UAT Bucov - satul Chitorani, se va conecta la toate retelele de utilitati existenta in zona proximitara: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

In proximitatea amplasamentului, la aproximativ 500 m distanta se afla retea de apa, electricitate, gaze (Casa Timis). Astfel ca acestea se pot extinde, pentru ca amplasamentul sa se poata racorda la ele.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul natural si construit din proximitatea prezentului amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, deoarece zona studiată este favorabilă dezvoltării fondului locativ.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În conformitate cu studiile de fundamentare de specialitate se precizează:

Studiu Pedologic

Arealul studiat este constituit din trei unități de sol-teren (UT) și anume:

US/UT 1/1 - ANTROSOL ERODIC, ARGILIC, PROXICALCARIC AL/AL PE

ARGILE CARBONATICE și prezintă următoarele caracteristici fizico-chimice:

| Adâncimea | Reacția solului (pH) | Carbonați (CaCO ₃) | Humus (H) | Fosfor mobil (P) | Potasiu mobil (K) | Nisip grosier (Ng) | Nisip fin (Nf) | Praf (P I+II) | Argilă (A) | Argilă fizică (Af) | Textură Simbol |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|---------------|-----------------------|-------------------|
| cm | | % | % | ppm | ppm | % | % | % | % | % | |
| 0-10 | 7,98 | 4,9 | 1,14 | 9,8 | 158 | 2,3 | 23,9 | 24,8 | 49,0 | 63,5 | AL |
| 30-40 | 8,00 | 7,9 | 0,72 | 6,7 | 138 | 1,3 | 23,7 | 23,9 | 51,6 | 64,1 | AL |
| 60-70 | 8,10 | 10,5 | - | - | - | 1,0 | 29,0 | 19,3 | 50,7 | 60,8 | AL |
| 80-90 | 8,30 | 13,6 | - | - | - | 0,7 | 25,5 | 24,7 | 49,1 | 64,1 | AL |

US/UT 2/2 – TEHNOSOL COPERTIC LA/LA PE LUTURI ARGILOASE

CARBONATICE și prezintă următoarele caracteristici fizico-chimice:

| Adâncimea | Reacția solului (pH) | Carbonați (CaCO ₃) | Humus (H) | Fosfor mobil (P) | Potasiu mobil (K) | Nisip grosier (Ng) | Nisip fin (Nf) | Praf (P I+II) | Argilă (A) | Argilă fizică (Af) | Textură Simbol |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|---------------|-----------------------|-------------------|
| cm | | % | % | ppm | ppm | % | % | % | % | % | |
| 0-10 | 5,45 | - | 2,04 | 1,5 | 212 | 5,0 | 33,8 | 26,0 | 35,2 | 49,6 | LA |
| 20-30 | 5,60 | - | 1,74 | 1,1 | 196 | 4,5 | 30,6 | 24,7 | 40,2 | 52,3 | LA |
| 40-50 | 6,30 | - | 1,14 | 6,0 | 164 | 4,2 | 24,0 | 23,4 | 68,4 | 62,9 | LL |
| 90-100 | 7,35 | - | - | - | - | 7,0 | 31,3 | 24,1 | 37,6 | 51,3 | LA |

Bonitatea terenurilor agricole s-a efectuat potrivit ord.nr.362/2021 al M.A.D.R. pe baza metodologiei elaborate de I.C.P.A. BUCUREȘTI (MESP 1987) Coeficienții de bonitare, în condiții naturale, care corespund indicatorilor menționați sunt redat în fișele de bonitare.

Gruparea terenurilor agricole pe clase de calitate (fertilitate) pe baza notelor de bonitare se face prin gruparea a două câte două a claselor de favorabilitate și are semnificația următoare:

| CLASE DE CALITATE | SEMNIFICAȚIE |
|-----------------------|---|
| I 81 – 100 puncte | Terenuri de calitate (fertilitate) foarte bună |
| II 61 – 80 puncte | Terenuri de calitate (fertilitate) bună |
| III 41 – 60 puncte | Terenuri de calitate (fertilitate) mijlocie |
| IV 21 – 40 puncte | Terenuri de calitate (fertilitate) slabă |
| V 1 – 20 puncte | Terenuri de calitate (fertilitate) foarte slabă |

În conformitate cu gruparea prezentată suprafața luată în studiu se încadrează astfel:

| Nr crt. | Categoria de folosință | Clasa de calitate | Suprafața propusă pentru extindere intravilan (MP) |
|---------|------------------------|-------------------|--|
| 1 | VITĂ DE VIE | IV | 80473 |
| 2 | PĂȘUNE | IV | 9926 |
| | Total | | 90399 |

Studiul Geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, Bucovul se află la limita dintre dealurile subcarpatice și zona de silvostepă, care cuprinde centrul Munteniei. Se încadrează în zona câmpiilor subcolinare, cu vai divergente și terase în evantai, ce dispar treptat în aval. Relieful este destul de variat, începând cu zone de câmpie, lunci și dealuri de tip colinar.

Teritoriul administrativ al comunei este situat pe o suprafață unde se întrepatrund trei forme de relief respectiv :

- zona de deal, în partea de nord, reprezentată prin Dealurile Ploieștilor, ultimele înalțimi subcarpatice, care pe aliniamentul Tintea-Blejoii-Bucov-Uralți, vin în contact direct cu câmpia;
- zona de câmpie în partea de sud-vest, respectiv Câmpia piemontana a Ploieștilor, ce face trecerea de la Subcarpații de Curbura la Câmpia Română;
- zona de terasă și de lunca a văii Teleajenului, care străbate teritoriul administrativ al comunei la limita estică (constituind și limita naturală cu comunele învecinate), a cărei terasă vine în contact direct cu zona de deal și de câmpie.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat este limitat la nord de zona cutată depresionară exterioară, cunoscută în regiunea de curbura, ca "Zona cutelor diapire". Zona depresionară Carpată include, în partea internă, cute valachiene de tip diapir (diapirele în stratul sedimentar contin de obicei sămburi de sare sau marna) și o parte externă suportată de Platforma Moesică.

Din punct de vedere meteo-climatic, pe teritoriul comunei Bucov, clima este temperată continentală, la limita dintre subtipul climatului, cu nuanțe de continentalism accentuat și subtipul climatului continental de tranziție, din zona centrală a Câmpiei Române.

Temperatura: Influența zonelor locuite asupra temperaturii aerului este sesizabilă mai ales în sezonul rece, când diferența dintre localități și împrejurimi poate atinge valori de 8-10°C.

Vara, ca urmare a cresterii intensitatii radiatiei solare (peste 15 cal/cm²/luna) si a predominarii timpului senin, temperatura aerului inregistreaza valori ridicate - media lunara depasind 20°C.

Vantul este unul dintre principalii parametrii meteorologici care determina transportul poluantilor in plan orizontal. Cunoasterea directiilor dominante ale vantului ajuta la stabilirea sensurilor, pe care e posibil sa se realizeze transportul unei mari cantitati de impuritati, deci a sectoarelor cele mai expuse poluarii.

Vantul are directii si intensitati diferite in functie de relief, inaltime si asezarea zonei studiate. Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul nord-est (14.9%) si est (13.3%). Vitezele medii anuale variaza intre 2.3 si 3.1 m/s la scara Beufort. Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 25.8%

Precipitatiile: Precipitatiile cresc in mod gradat de la sud spre nord.

Este de stiut ca precipitatiile se desfasoara si in functie de plasarea maselor de aer. Cele mai mari precipitatii din tara noastra se desfasoara la sfarsitul lui mai - inceputul lui iunie: in 1972, la statia meteorologica Ploiesti s-au inregistrat in medie 880 mm.

Regimul precipitatiilor indica valori medii anuale mult mai ridicate in judetul Prahova, in comparatie cu anul 2004. Tendinta generala este de crestere a cantitatilor anuale incepand din anul 2002.

Din punct de vedere hidrogeologic, Apele subterane constituie sursa permanenta in alimentarea raurilor, avand un rol esential in perioadele secetoase. Depozitele aluvionare ale conului de dejectie sunt caracterizate de continuitate hidrodinamica in special in lungul directiei de curgere a apei subterane: in partea de NV-SE sunt intalnite frecvent intercalatii de argile impermeabile. Acest complex acvifer are nivelul piezometric cuprins intre 320.00 m, in NW si 80.00 m, in SE, panta liniei conturului fiind in jur de 5%.

Caracteristicile principale ale acviferului sunt enumerate mai jos:

- suprafata bazinului hidrogeologic este de aproximativ 500.00 km², iar adancimea de aproximativ 130.00 m;
- depozitele Holocene formeaza un strat acvifer cu nivel liber (15.00 – 40.00 m adancime), in timp ce depozitele Pleistocene inferioare sunt caracterizate de un acvifer sub presiune (5.00 – 10.00 m adancime);
- directia de curgerea apei subterane este de la Nord-Vest la Sud-Est.

Conform datelor obtinute din forajele geotehnice executate si din laboratorul de incercari fizico-mecanice pe pamanturi, a fost interceptata urmatoarea succesiune:

Forajul F1

0.00 – 0.30 m sol;

0.30 – 3.10 m argila, sfaramicioasa, cafenie-negricioasa, plastic vartoasa, cu plasticitate mare (CIH), cu resturi vegetale (in partea de suprafata), cu oxizi de mangan, cu intercalatii slab-coezive de argila nisipoasa - PUCM cu activitate medie;

3.10 – 6.0 m argila, roscata, plastic vartoasa, cu plasticitate mare (CIH), cu calcar degradat, cu oxizi de mangan, cu micro-oglinzi de frictiune.

Forajul F2

- 0.00 – 0.40 m umplutura (pietris si argila);
- 0.40 – 1.50 m argila nisipoasa (saCIL), galbuie, plastic vartoasa, cu plasticitate redusa, cu concretiuni de calcar si papusi de calcar, cu calcar precipitat, cu oxizi de mangan;
- 1.50 – 4.80 m argila (CIM ... CIV), galbuie ... cafeniu-galbuie, plastic consistenta ... plastic vartoasa, cu plasticitate medie ... cu plasticitate foarte mare, cu calcar degradat si papusi de calcar, cu calcar precipitat, cu oxizi de mangan si de fier;
- 4.80 – 6.00 m argila nisipoas, cafeniu-galbuie, plastic vartoasa ... plastic consistenta, cu plasticitate medie ... cu plasticitate redusa, cu calcar degradat, cu oxizi de fier, cu oxizi de mangan

Studiu de circulatie – se precizeaza urmatoarele in conformitate cu studiul de circulatie

In prezent Tronsonul de strada Ion Ghe Duca , studiat este asfaltat , avand o latime variabila intre limitele cadastrale incadrata intre 5,00-4,50-5,5 m si este tangent cu drumul De 3026, avand o latime cadastrala de 6,00, conform profil transversal tip 1-1.

Conform profil –1-1 propus, strada Ion Ghe Duca si De 3026 si Plan de situatie, anexat, se va moderniza strada Ghe Duca cu:

Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de

- Dreapta 1,50 m rigola de acostament
- 1,00 m trotuar
- Spatii verzi cu latimea de maxim 1,20 m , necesar pentru racordari
- Stanga 1,00 m trotuar
- spatii verzi cu latimea de maxim 2,20 m , necesar pentru racordari

Ampriza va fi de minim 9,50 m si se va afecta terenul studiat cu latimea de maxim 1,20 m pentru crearea profilului mai sus prezentat , in cazul modernizarii strazii Ion Ghe Duca.

La intersectia dintre strada Ion Gheorghe Duca si drumurile de exploatare aferente acestuia se recomanda realizarea racoradarilor prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile asigurandu-se continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul acestora.

Urmarind traseul drumurilor de exploatare ce fac parte din zona de studiu se propune o trama stradala conform Planului de situatie anexat, alcatuita din tronsoane de drumuri de exploatare si tronsoane de drumuri noi, astfel:

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 1,80-1,20-2,60 m , conform profil a-a si se propune amenajat conform profil a-a, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga, astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga, cu latimea variabila incadrata intre 6,20 – 6,80 si 5,40 m.

Tronson De 3046/1, studiat, este in prezent de pamant , dispune de o latime cadastrala incadrata intre 2,20-1,80 m conform profil b-b si se propune amenajat conform profil b-b (similar cu cel aprobat in puz anterior) , propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta-1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea variabila incadrata intre 5,80 m si 6,20 m.

Tronson De FN, studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala de 2,00 m , tangent cu drum FN care dispune tot de o latime cadastrala de 2,00 m, conform profil c-c si se propune amenajat conform profil c-c, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea de 5,00 m.

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 5,10 m si 7,10 m conform profil d-d si se propune amenajat conform profil d-d, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre dreapta , astfel se va afecta terenul aflat pe partea dreapta cu latimea variabila incadrata intre 2,90 m si 0,90 m.

Tronson drum nou, pe proprietatea ECO FERM, se propune amenajat conform profil e-e, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m .

Se va renunta la tronsonul de drum De 3046/1 , partial conform

Plan de situatie anexat in vederea edificarii unui proiect executat prin atragerea de fonduri .

Tronson De 3029 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 4,10 -3,30-3,80 m conform profil f-f si se propune amenajat conform profil f-f, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m, astfel se vor afecta terenurile adiacente cu latimea de min 1,00 m si max 4,70 m.

Racordarea drumurilor mai sus mentionate se va realiza prin raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m peste rigole carosabile ce vor permite asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul drumurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al incadrarii amplasamentului in Planul Urbanistic General, terenul este situat in extravilanul Comunei Bucov, avand categoria de folosinta vie, pasune, drum si nereproductiv.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în incintă se va face din din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. In interiorul terenurilor reglementate exista cai de comunicatie (De 3029 si De3046/1).

Conform profil -1-1 propus, strada Ion Ghe Duca si De 3026 si Plan de situatie, anexat, se va moderniza strada Ghe Duca cu:

Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de

- Dreapta 1,50 m rigola de acostament
- 1,00 m trotuar
- Spatii verzi cu latimea de maxim 1,20 m , necesar pentru racordari
- Stanga 1,00 m trotuar
- spatii verzi cu latimea de maxim 2,20 m , necesar pentru racordari

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 1,80-1,20-2,60 m , conform profil a-a si se propune amenajat conform profil a-a, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga, astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga, cu latimea variabila incadrata intre 6,20 – 6,80 si 5,40 m.

Tronson De 3046/1, studiat, este in prezent de pamant , dispune de o latime cadastrala incadrata intre 2,20-1,80 m conform profil b-b si se propune amenajat conform profil b-b (similar cu cel aprobat in puz anterior) , propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta-1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea variabila incadrata intre 5,80 m si 6,20 m.

Tronson De FN, studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala de 2,00 m , tangent cu drum FN care dispune tot de o latime cadastrala de 2,00 m, conform profil c-c si se propune amenajat conform profil c-c, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m cu largire numai spre stanga , astfel se va afecta terenul aflat pe partea stanga cu latimea de 5,00 m.

Tronson De 3037/2; 3031/2; 3010 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 5,10 m si 7,10 m conform profil d-d si se propune amenajat conform profil d-d, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament

Ampriza totala de 8,00 m cu largire numai spre dreapta , astfel se va afecta terenul aflat pe partea dreapta cu latimea variabila incadrata intre 2,90 m si 0,90 m.

Tronson drum nou, pe proprietatea ECO FERM, se propune amenajat conform profil e-e, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Stanga -1,00 m trotuar

Dreapta -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m .

Se va renunta la tronsonul de drum De 3046/1 , partial conform

Plan de situatie anexat in vederea edificarii unui proiect executat prin atragerea de fonduri .

Tronson De 3029 studiat, este in prezent de pamant, dispune de o latime cadastrala incadrata intre 4,10 -3,30-3,80 m conform profil f-f si se propune amenajat conform profil f-f, propus cu urmatoarele elemente:

3,00 x 2 m parte carosabila

Dreapta -1,00 m trotuar

Stanga -1,00 m rigola acostament si 1,00 m trotuar

Ampriza totala de 9,00 m, astfel se vor afecta terenurile adiacente cu latimea de min 1,00 m si max 4,70 m.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Prin PUZ se propune introducerea in intravilan a terenului in suprafata de 60.000 mp.

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume: UTR NOU eventual 33A cu:

Zona functionala

- **A1 – Subzona unitati agricole (cu profil viticol)**

POT= 30; CUT= 1.2

Rh max = S+P+3

- **IS – Zona institutii publice si servicii de interes general**

POT=50%; CUT=1.5

Rh max = S+P+3

- **L1b – Subzona locuinte cu regim mic de inaltime**

POT=35%; CUT=1.05

Rh max = S+P+2

- **Cr-subzona cailor de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

Pentru Subzona de Unitati agricole cu profil viticol, destinatia cladirii viitoare va fi de crama, unitate de vinificatie care va dispune si de o sala de degustare a vinurilor. Crama de vinificatie va corespunde standardelor europene, beneficiind de sisteme de control automate pentru pastrarea si fermentare vinului.

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatile necesare:

Alimentare cu apă – este asigurata prin societatea Apa si Canal Bucov S.R.L., in conformitate cu avizul obtinut nr. 945 / 07.07.2022, este prezenta in extremitatea de nord a amplasamentului conducta de apa, pe strada Ion Gheorghe Duca.

Canalizare – este asigurata prin societatea Apa si Canal Bucov S.R.L. in conformitate cu avizul obtinut nr. 945 / 07.07.2022, este prezenta in extremitatea de nord a amplasamentului conducta de canalizare, pe strada Ion Gheorghe Duca.

Energie electrică – se va racorda la rețeaua detinuta de Electrica Sud Muntenia, in conformitate cu avizul obtinut nr. 3010220715844 / 31.08.2022, exista rețea LEA 20 Kv, in partea de nord a amplasamentului pe strada Ion Gheorghe Duca.

Gaze naturale – conform avizului 12687 – 317720238 / 13.07.2022 de la DistriGaz Sud Retele, nu exista rețea de gaze in proximitatea amplasamentului.

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara a S.C. ECOFERM S.R.L., iar obiectivul propus este oportun.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- aparitia de noi locuri de munca, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Bucov

- Valorificarea eficienta a productiei de struguri prin vinificarea strugurilor si comercializarea vinurilor obtinute.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorita crarii de noi gospodarii se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse, aproximativ 90 autoturisme/zi, echivalentul unui coeficient de 1,5 atoturisme /gospodarie. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU