

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

Plan Urbanistic Zonal –pentru introducere in intravilan si reglementare in vederea
“Construire statie peco +GPL,imprejmuire si racordare la utilitatile existente in zona“

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Tarla 101,P 666/41, P 666/43, P 666/44, P 666/45
Strada DN 1A,Sat Bujoreanca,Comuna Cornesti, Judet Dambovita

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

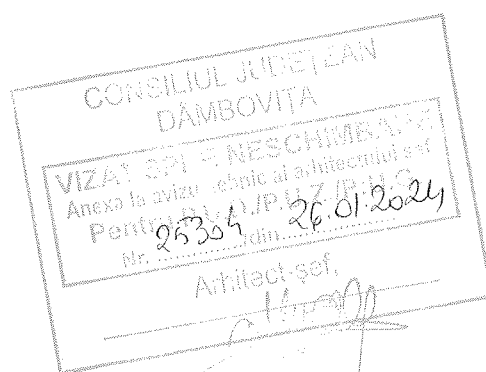
Beneficiarul lucrarilor :

SC Lip&Liz Oil Company SRL

Data: octombrie 2022- octombrie 2023

INTOCMIT

arh. Gabriela Eugenia ASSENZA



Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap. 15, Pitesti, judet Arges

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

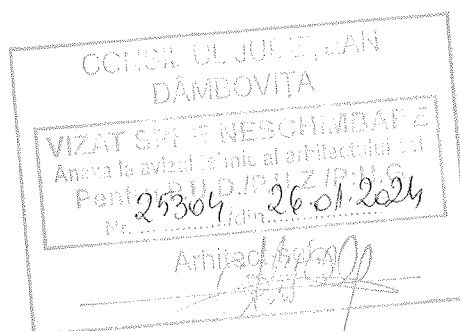
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE



Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti, judet Arges

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

– Plan Urbanistic Zonal – pentru introducere in intravilan si reglementare in vederea
“Construire statie peco +GPL, imprejmuire si racordare la utilitatile existente in zona“

Amplasament si adresa:

Tarla 101, P 666/41, P 666/43, P 666/44, P 666/45
Strada DN 1A, Sat Bujoreanca, Comuna Cornesti, Judet Dambovita

Beneficiar

SC Lip&Liz Oil Company SRL
Str. Teleajen nr. 33, Municipiul Bucuresti

Proiectant urbanism: Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti

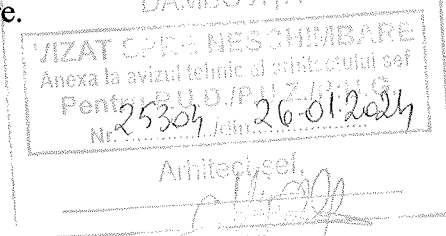
Data elaborarii – Septembrie 2023;

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezentul PUZ se elaboreaza conform cerintelor stabilite prin Certificatul de Urbanism nr.167 din 19-10-2022 prin care se solicita intocmirea unui PUZ pentru reglementarea cu introducere in intravilan a suprafetei de 5566,00mp. teren agricol situat in extravilanul comunei Cornesti, sat Bujoreanca, stabilind amplasarea viitoarelor amenajari, relatia cu zona existenta, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale comunei.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate in extravilan si permite executarea constructiilor conform RLU anexat.

Beneficiarul a solicitat construirea unei statii peco+GPL, imprejmuirea terenului aferent si racordarea la retelele existente in zona. Statia peco propusa va avea 2 pompe, un rezervor ingropat de carburanti (60to.) un SKID GPL. Imprejmuirea se va realiza pe trei laturi-catre strada nu se va realiza imprejmuire.



Principalele probleme care au fost urmarite in dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- introducerea în intravilan a terenului studiat;
- corelarea cu constructiile prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, functiunea propusa
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia din zona;
- circulatie juridica a terenurilor

Prin documentatie se va stabili destinatia corespunzatoare a terenului proprietate privata, care se va face conform Lg. 350/2001 reactualizata prin care se mentioneaza ca "Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."

1.3 SURSE DOCUMENTARE Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului Pitesti.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;

- Studiu geotehnic

- -studiul OSPA

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate

- avizul Agentiei pentru protectia mediului Dambovita

- Aviz Apele Romane

- Aviz Ministerul Culturii

- Aviz DSP

- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare energie electrica,

- aviz incepere si proces verbal receptie OCPI,

-aviz ANIF

-aviz OSPA

-aviz Directia Agricola

-aviz drumuri nationale

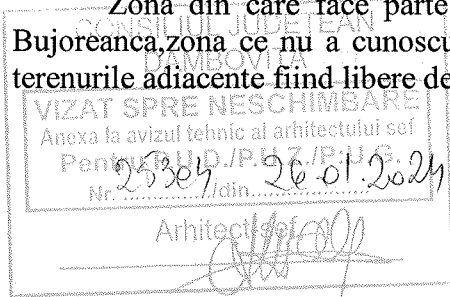
-aviz PSI

-aviz MAI serviciul rutier

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona din care face parte terenul supus studiului este zona de intrare in satul Bujoreanca, zona ce nu a cunoscut nici un fel de dezvoltare. Zona nu este modernizata terenurile adiacente fiind libere de constructii, terenuri agricole.



2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul se afla amplasat in sudul satului Bujoreanca, comuna Cornesti, pe partea stanga a DN 1A in sensul spre Bucuresti.

Terenul in suprafata de 5566,00mp. apartine societatii SC Lip&Liz Oil Company SRL conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2187 din data de 27-11-2019 (cf cu nr. cadastral 73031).

Pe terenul studiat nu este propusa nici o dezvoltare prin PUG in vigoare. Zona nu este modernizata terenurile adiacente fiind libere de constructii, terenuri agricole.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N – proprietar Stroe Alexandru- teren liber
- E - rest proprietate SC Lip&Liz Oil Company SRL
- V - DN 1A Bucuresti -Targoviste.
- S - proprietar Ciucur Mirica- teren liber

Folosinta actuala-teren agricol in suprafata de 5566,00mp.(c.f. cu nr. cadastral 73031)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se afla in zona de parte interna a fosei carpatice, zona campie plana stabila. Din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt $T_c=1,60$ sec. si acceleratia 0,35g.

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil. Nu s-a interceptat apa subterana pana la 6.00m. adancime, dar aceasta poate aparea ca infiltratii in perioada de precipitatii bogate. Adancimea de fundare va fi de - 1.20m. Presiunea conventionala de calcul este de 225kPa, terenul fiind format din complex argilos prafos nisipos cafeniu, cu plasticitate medie - teren bun- dificil de fundare, cu risc geotehnic moderat. (categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

Terenul se afla amplasat la drumul national DN 1A Bucuresti-Targoviste ce are gabarit de 14,80m. respectiv carosabil 2x3,25m fara trotuare, cu rigola deschisa pe ambele laturi ale drumului. Terenul se afla mai jos cu cca 1.00m. fata de nivelul drumului national. In incinta nu exista nici un fel de organizare a traficului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 5566,00 mp. teren agricol.(c.f. cu nr. cadastral 73031).

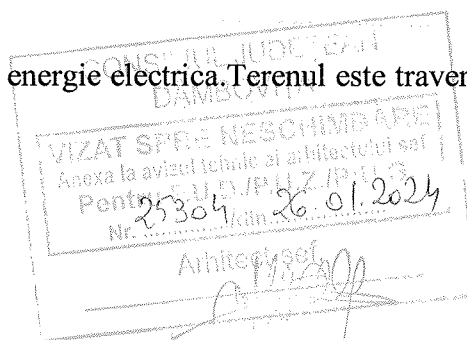
2.6. ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa, canalizare

In zona nu exista retea alimentare cu apa sau canalizare. Scurgerea apelor pluviale se face in prezent prin rigolele deschise amplasate pe lateralele drumului national.

Alimentarea cu energie electrica

Pe DN 1A exista retea alimentare cu energie electrica. Terenul este traversat de o linie electrica de 20kv.



Alimentare cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicatii

In zona nu exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a schimba destinatia acestuia duce la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin implementarea zonei mixte de industrie depozitare, servicii se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii din Cornesti.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, se va face consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei Cornesti, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, pentru terenul extravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate alunecari de teren, surpări sau instabilitate ale terenului studiat. Astfel ca nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

Studiul OSPA a stabilit profilul solului ce se incadreaza in clasa III de calitate pentru conditii naturale, cu nota medie de bonitate 54 puncte pentru teren echivalent arabil in conditii naturale.

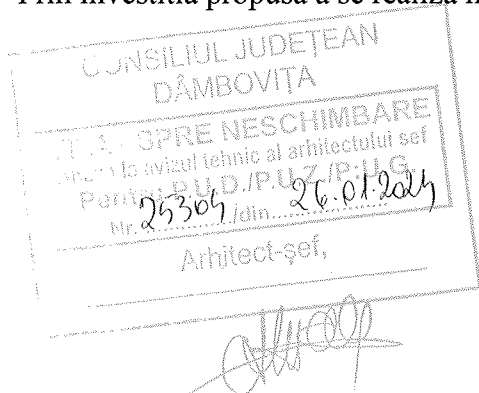
3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se situeaza in extravilanul teritoriului administrativ al comunei Cornesti in sudul satului Bujoreanca. Prin Planului urbanistic general al comunei, pe terenul studiat nu s-a propus nici un fel de dezvoltare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator.



3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al circulatiilor DN 1A Bucuresti-Targoviste isi va pastra gabaritul la 14,80m. respectiv carosabil de 2x3,25m fara trotuare,cu rigola deschisa pe ambele laturi ale drumului. Conform aviz nr 11/2023 pct.5) al IGP Dambovita,se va retrage limita de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public(cf. OG 43/97,art 19 alineat(4)

Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din drumul DN1A km 37+930--37+990 printr-un pasaj la nivel amenajat cu banda decelerare/accelerare , cu latimea intre 3,50 si 4,20m.

Banda decelerare va avea 110m. lungime iar banda accelerare va avea 120m. lungime, cu insula de separare denivelata.Se va amenaja rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 1A.Modul in care se va face accesul a fost studiat printr-un proiect de specialitate avizat de catre CNAIR. Se vor respecta profilele din documentatia specifica.

Accesele carosabile in statie se vor executa conform proiect de specialitate. Intrarea in statie se va realiza cu sector racordare cu latimea de 7,50m. iar iesirea prin sector de racordare cu latimea de 5.50m. Plataforma se va executa din beton si pavele trafic greu pentru platforma exterioara.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare.Datorita existentei pe teren a retelei de 20kv s-a propus amenajarea spatiilor de parcare catre latura sud a proprietatii,unde se vor realiza 20 locuri de parcare.(din care unul pentru persoane cu dizabilitati).S-au asigurat spatii pentru acces autovehicule,cisterna alimentare combustibil,spatii manevra.

Apele pluviale de pe teren vor fi preluate si conduse prin rigola carosabila propusa in incinta catre un bazin retentie ape pluviale.
Se va realiza trotuar in jurul cladirilor,spatiile libere situate intre caile de acces si cladiri urmand a fi amenajat ca spatiu verde.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT

Prin prezenta documentatie se propune crearea unei zone mixte-
Subzona industrie depozitare,institutii servicii M ID/IS

Terenul va iesi automat din circuitul agricol dupa emiterea autorizatia de construire, conform legislatiei in vigoare.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI/lot:

POT = 50%

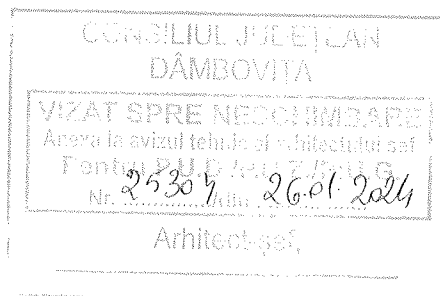
C.U.T. = 1,00 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis:P+1E (H= 8,00 m la cornisa)

Spatii vezi minim 20%

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Edificabilul propus se va amplasa la:
-fata de lateralele parcelei:



- N – 5,00m. fata de proprietar Stroe Alexandru
- S - 10,00m. fata de proprietar Ciucur Mirica

-fata de limita posterioara a parcelei:

- E -3,00m.fata de rest proprietate SC Lip&Liz Oil Company SRL

-fata de strada-DN 1A:

- V - 31,70m.fata de aliniament

respectiv 41,30m.fata de ax DN 1A

- 20,00m. limita protectie fata de retea 20kv.

Bilant teritorial

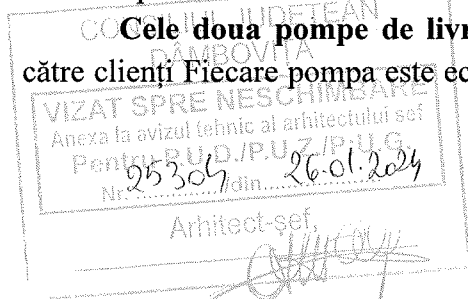
Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent
1.	Unitati Mixte intre industrie depozitare /institutii servicii	2619,70	50,00
2.	Circulatii Carosabil,pietonal,parcaje	1571,80	24,14
3.	Spatii verzi-tip gazon	1048,00	20,00
	Suprafata teren	5269,50	
	Teren ce se va ceda pentru dezvoltare Capacitate drum national	526,50	5,86
4.	TOTAL	5566,00	100,00

Cladirea statiei va fi compusa dintr-un spatiu specific acestui tip de program si va avea regim de inaltime parter. Adiacent statiei se va realiza copertina ce va adaposti cele doua peroane pentru pompe.

Statia peço propusa va fi compusa din (magazin vanzare produse,sas, magazine produse petroliere,magazie produse alimentare,camera IT,birou,vestiar ,hol si grup sanitar clienti-separat pe sexe).Centrala termica electrica va fi amplasat in camera IT,in aceasta zona fiind amplasat si tabloul general. Regimul de inaltime al statiei va fi parter,cu suprafata de 252,00mp. Inaltimea libera a parterului este de 3,00m.

Constructiile (statia si copertina)vor fi alcatuite pe structura metalica cu stilpi si grinzi, amplasati pe o fundatie izolata din beton armat. Stalpii si grinzile de sustinere a invelitorii vor fi alcatuite din profile metalice.Inchiderile exterioare si invelitoarea se vor realiza din panouri sandwich de 0.10m. grosime. Accesul se face prin usi pietonale Finisajele interioare se vor realiza din; pardoseli ceramice placari cu faianta la peretii grupurilor sanitare, tencuieli interioare si zugraveli, tamplarie PVC pentru usi.Finisajele exterioare ale statiei si copertinei se vor realiza la producator-panou sandwich ce va fi montat pe loc. Tamplaria exterioara va fi metalica cu geam termopan.

Cele doua pompe de livrare a carburantilor asigura livrarea combustibilului către clienti Fiecare pompa este echipată cu sistem de recuperare a vaporilor și senzor de



scurgere a carburantilor. De asemenea este echipată cu sistem electronic de afisaj, sistem de transmitere la distanța a datelor inregistrate, furtun flexibil antistatic. Furtunul este echipat cu sistem de siguranța în caz de smulgere accidentala.

Separatorul de hidrocarburi

Este un modul compact montat subteran în cuva betonată cu pereți de 15cm grosime armati și cu capac pietonal. El este realizat pentru a asigura separarea produselor petroliere de apă chimică impură sau meteorică, preluarea deversărilor accidentale de carburanți din zona pompelor și gurilor de descarcare, ieșirea în exterior a vaporilor și vidanșarea periodică a reziduurilor acumulate.

Blocul gurilor de aerisire al rezervoarelor este dotat cu sistem de recuperare a vaporilor, fiecare gură având opritor de flacără. Înălțimea fiecărei conducte min. 4.00m deasupra solului.

Gurile de descarcare carburanți ale fiecărui rezervor sunt echipate cu dispozitiv de siguranța colectare și recuperare scurgeri de carburant. La amplasare s-a ținut cont de gabaritul cisternei de descarcare, fluiditatea traficului în interiorul incintei și să nu se suprapună cu zona de descarcare GPL.

Instalația G.P.L. - se compune dintr-un rezervor suprateran, cilindric, orizontal, cu capacitate de maxim 5000l. volum de apă și presiune de max. 17,65bar ce va fi montat pe un cadru metalic, amplasat pe o platformă betonată de 6,00x1.50m. Platforma se va amplasa la +0.20m. față de nivelul carosabilului.

În componenta instalației mai intră următoarele: dispenser, pompa de vehiculare, ventile, armături, supape de siguranța, conducte și sistem de izolare a recipientului în caz de urgență. Pompa de distribuție va fi fixată de cadrul metalic monobloc și conectată la instalația de împănțare din incintă.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

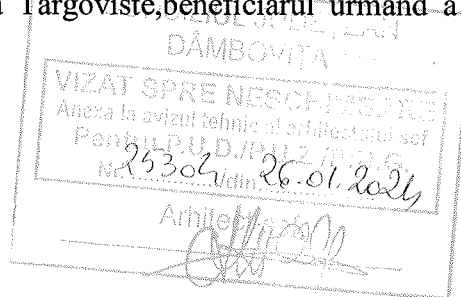
Alimentarea cu apă se va realiza din sursă proprie -put forat. Apa potabilă va fi furnizată de tip imbuteliat "La Fantana". Pentru realizarea rezervei PSI, se va realiza bazin îngropat cu capacitate de 60to.

Canalizare

Apele menajere ce provin de la grupurile sanitare vor fi evacuate printr-un sistem de conducte în bazin vidanșabil. Apele pluviale conventional curate cf. STAS 1795/1987- de pe acoperișuri și terase și apele din spațiile verzi vor fi deversate și preluate în bazin retenție după ce au fost trecute prin separator produse petroliere și denisipator.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru asigurarea necesarului de putere instalată se va executa un racord subteran al construcției conform soluție furnizor energie electrică. Alimentarea cu energie electrică se va realiza cu respectarea lucrărilor de reglementare coexistență conform studiu avizat de către Distribuție Energie Electrică Targoviste, beneficiarul urmând a alege una din



solutiile propuse prin aviz. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate.

Alimentare cu gaze naturale

In zona nu exista retea de gaz natural.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii,energie electrica,sau surse alternative.

Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la reseaua de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

Gospodaria comunala

Deseurile rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata dotata cu containere pentru colectare diferentiata in cadrul proprietatii. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea si refacerea peisagistica.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxid de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor,folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respectiv extinderea retelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea accesului din drumul national.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Terenul studiat se afla in extravilanul comunei Cornesti in zona sud estica, a satului Bujoreanca,cu acces din DN 1A, Bucuresti-Targoviste.Categoria de folosinta - teren agricol. Se propune introducerea in intravilanul comunei a terenului extravilan in suprafata de 5566,00mp.



In zona studiata se vor studia:

-implementarea functiunii propuse - zona mixta M ID/IS intre industrie, depozitare -institutiile servicii.

-delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor;

-retragerea limitei de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public (respectiv 5.55m. fata de aliniament)

-echiparea cu utilitati a zonei

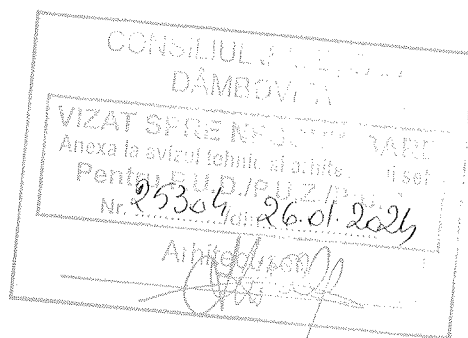
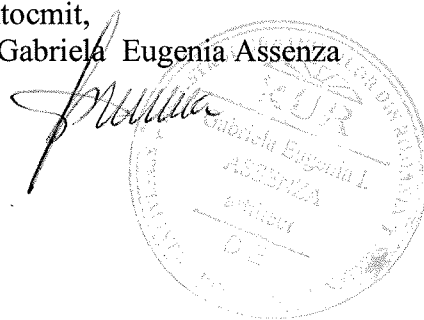
-lansarea si finalizarea studiilor de racordare la retelele din zona si demararea executiei acestora;

-organizarea circulatiei in zona studiata

-realizarea accesului din drumul national DN1A.

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei de acces adiacente DN1A Bucuresti-Targoviste.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

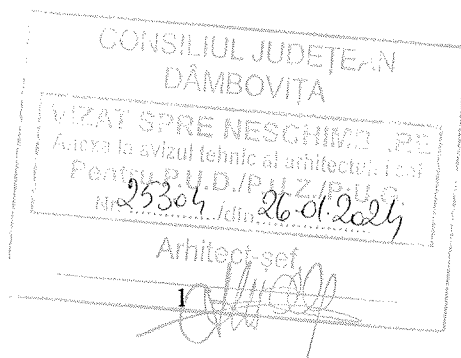
1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto,pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

M ID /IS – ZONA MIXTA INDUSTRIE DEPOZITARE/INSTITUTII SERVICII



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

-Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

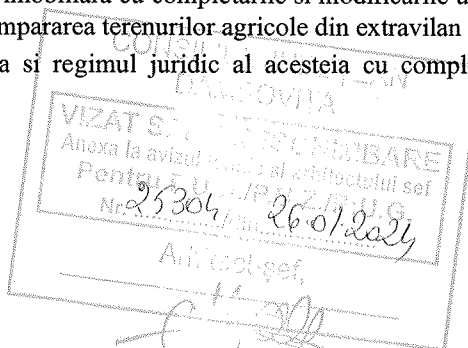
- Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General.Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Primariei Cornesti. Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II-Documentatii de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr.525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 835/2014 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.

2



- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ- Tarla 101, P 666/41, P 666/43, P 666/44, P 666/45 Strada DN 1A, Sat Bujoreanca, Comuna Cornesti, Judet Dambovita, intre proprietati private si drum national.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din: terenul ce face obiectul prezentului PUZ, ce se afla situat in extravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a comunei Cornesti, si cuprinde, terenul ce a generat PUZ impreuna cu terenurile adiacente astfel:

- N – proprietar Stroe Alexandru
- E - rest proprietate SC Lip&Liz Oil Company SRL
- V - DN 1A Bucuresti -Targoviste.
- S - proprietar Ciucur Mirica

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe teritoriul sus mentionat.

- domeniul de aplicare : zona studiata prin PUZ conform Aviz de oportunitate 5566,00mp. ce este si zona reglementata prin prezentul regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata in prezentul PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a comunei Cornesti astfel ca interventia in zona nu afecteaza patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase, inundabilitate).

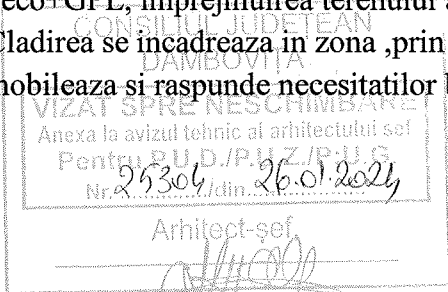
Funciunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare naturala a dezvoltarii localitatii-de-a lungul DN 1A functiune de servicii, comert, industrie, depozitare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform Planului de Urbanism Zonal. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Obiectivul prezentei documentatii PUZ este realizarea realizarea unei statii peco+GPL, imprejmuirea terenului aferent si racordarea la retelele existente in zona. Cladirea se incadreaza in zona, prin amplasarea ei nu contravine interesului public ci mobileaza si raspunde necesitatilor beneficiarului.



Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare, detalii asupra materialelor si modului de alcatuire urmand a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se afla in extravilanul comunei Cornesti, in sudul satului Bujoreanca, pe partea stanga a DN 1A in sensul spre Bucuresti. Prin PUG in vigoare el se supune regulilor terenurilor agricole situate in extravilan.

Distanta intre cladiri trebuie sa permita:

- intretinerea acestora, salubritatea, accesul echipelor de interventie
- se vor respecta amplasarile constructiilor si imprejmuirii conform avize anexate

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv DN 1A (Bucuresti -Targoviste). Accesul in proprietate se face in prezent pe latura vest a proprietatii, din drumul national. Atat circulatia pietonala cat si cea carosabila se vor desfasura fara a perturba circulatia existenta in zona, asigurand fluenta traficului.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara

Echiarea edilitara pentru lotul studiat constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in planșa de echipare edilitara a PUZ - U4.

Pe DN 1A in zona studiata, nu exista retele de utilitati, inasa terenul este traversat de o linie electrica de 20kv.

Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute bransamente noi si create surse pentru procurare si evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si incalzire.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

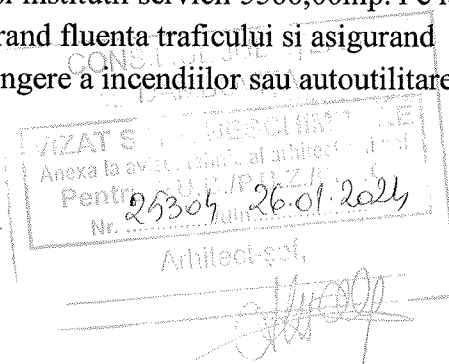
Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in domeniile urbanistice.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In zona studiata parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construabila pentru activitati mixte intre industrie depozitare si institutii servicii 5566,00mp. Pe latura vest se va face accesul carosabil din DN 1A pastrand fluenta traficului si asigurand distantele de siguranta pentru autospeciale de stingere a incendiilor sau autoutilitare prestari servicii.



2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon.

Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20%.

Imprejmuirea se va realiza pe trei laturi - de tip opac pe lateralele parcelei si transparent catre fundal-ea nu va depasi 1.80m. inaltime. Catre strada nu se va realiza imprejmuire. Pe portiunea de 5,55m. fata de limita de proprietate catre DN 1 A nu se va realiza imprejmuire pe lateralele parcelei si catre strada.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Terenul studiat se afla in extravilanul localității Cornesti, sat Bujoreanca. Planul Urbanistic General în vigoare și regulamentul local de urbanism aferent nu reglementeaza zona studiata.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se vor respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim:

-fata de lateralele parcelei:

- N – 5,00m. fata de proprietar Stroe Alexandru

-S - 10,00m. fata de proprietar Ciucur Mirica

-fata de limita posterioara a parcelei:

- E -3,00m. fata de rest proprietate SC Lip&Liz Oil Company SRL

-fata de strada-DN 1A:

- V - 31,70m. fata de aliniament

respectiv 41,30m. fata de ax DN 1A

- 20,00m. limita protectie fata de retea 20kv.

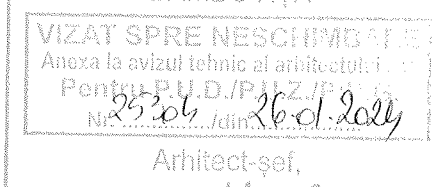
Se va retrage limita de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public(respectiv 5.55m. fata de aliniament).

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesele carosabil si pietonal se vor realiza din drumul DN1A km 37+930--37+990 printr-un pasaj la nivel amenajat cu banda decelerare/accelerare , cu latimea intre 3,50 si 4,50m.

Conform aviz nr 11/2023 pct.5) al IGP Dambovita, se va retrage limita de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public(cf. OG 43/97, art 19 alineat(4)

Banda decelerare va avea 110m. lungime iar banda accelerare va avea 120m. lungime, cu insula de separare denivelata. Se va amenaja rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 1A. Modul in care se va face accesul a fost studiat printr-un proiect de specialitate avizat de catre CNAIR. Se vor respecta profilele din documentatia specifica.



Accesele carosabile in statie se vor executa conform proiect de specialitate. Intrarea in statie se va realiza cu sector racordare cu latimea de 7,50m. iar iesirea prin sector de racordare cu latimea de 5.50m. Plataforma se va executa din beton si pavele trafic greu pentru platforma exterioara.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara va fi rezolvata, prin bransamente la reseaua publica,sau extinderea utilitatilor. Extinderea retelelor se va face obligatoriu in subteran.Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.Parcelele ce nu au asigurata echiparea edilitara sunt neconstruibile.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are forma rectangulara cu acces pe latura mica din DN1A.Suprafata totala a terenului este de 5566,00 mp. permitand realizarea functiunii propuse, asigurandu-se accesele necesare si dotarile aferente. Conform aviz nr 11/2023 pct.5) al IGP Dambovita,se va retrage limita de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public(cf. OG 43/97,art 19 alineat(4).Aceasta va implica retragerea cu 5.55m. fata de aliniament-se va ceda o suprafata de 526,50mp.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon.

Spatiile verzi au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona. Imprejmuirea se va realiza pe limita de definire ale proprietatii.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. Generalitati,caracterul zonei

Zona studiata nu face partea din nici o, unitate teritoriala de referinta fiind amplasata in extravilanul comunei Cornesti,sat Bujoreanca.

a)Tipul de zona functionala

M ID/IS zona mixta intre industrie depozitare si institutii servicii
Regim de inaltime maxim admis P+1E (H= 8,00 m la cornisa)

4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

a) utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii pentru depozitare si industrie nepoluante;
- spatii pentru servicii,spatii comerciale,representante firme



- echipamente publice de nivel urban;
- spații libere pietonale;

b) utilizari premise cu conditii

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reconfigurare).

c) utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; activități poluante și care prezintă risc tehnologic
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; scurgerea apelor pe parcelele vecine
- amplasarea de locuinte, unităților de învățământ si spatiilor pentru sport;

4.3. Conditii de amplasare pe parcela. Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela Distantele fata de limitele parcelei

Terenul studiat este compus dintr-un lot in suprafata totala de 5566,00 mp.
Edificabilul propus se va amplasa la:

- N – 5,00m. fata de proprietar Stroe Alexandru
- S - 10,00m. fata de proprietar Ciucur Mirica
- E -3,00m. fata de rest proprietate SC Lip&Liz Oil Company SRL
- V - 31,70m. fata de aliniament, respectiv 41,30m. fata de ax DN 1A
- 20,00m. limita protectie fata de retea 20kv.
- 53,00m. statia peco fata de ax DN(conform aviz CNAIR)

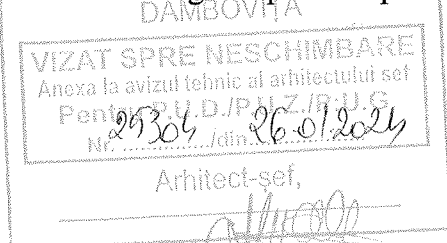
Se va retrage limita de proprietate la 13,00m. fata de ax drum pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumului public(respectiv 5.55m. fata de aliniament).
Pe parcela se vor putea edifica mai multe cladiri cu conditia pastrarii distantei de minim jumatate din cladirea cea mai inalta, dar nu mai putin de 4,00m.

4.4. Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor asigura din DN 1A km 37+930--37+990 printr-un pasaj la nivel amenajat cu banda decelerare/accelerare , cu latimea între 3,50 si 4,50m.

Banda decelerare va avea 110m. lungime iar banda accelerare va avea 120m. lungime, cu insula de separare denivelata. Se va amenaja rigola carosabila pentru asigurarea continuitatii scurgerii apelor de-a lungul DN 1A. se vor respecta profilele avizate de catre CNAIR.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform normativelor in vigoare privind spatiile pentru parcare. S-au propus 20 locuri parcare, din



care unul pentru persoane cu dizabilitati. S-au asigurat spatii pentru acces cisterna alimentare combustibil,spatii manevra,fara ca fluxurile sa se suprapuna.

Se vor respecta profilele si accesele din avizul CNAIR.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima la cornisa va fi de 8,00m.regimul de inaltime maxim admis este de P+1 E.

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- acoperisul se va executa in sistem terasa sau sarpanta;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata,lucioasa;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse.

Utilitatile vor fi asigurate astfel ;

Alimentarea cu apa se va realiza din sursa proprie -apa potabila va fi furnizata de tip imbuteliat "La Fantana",iar apa menajera pentru grupurile sanitare va fi procurata din put.Se va realiza o rezerva apa in bazin ingropat cu capacitate de 60to.

-apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in bazin vidanjabil.

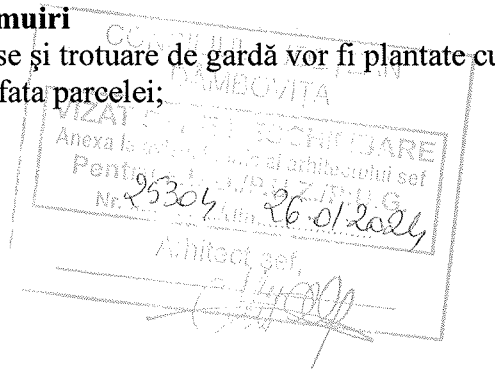
-apele pluviale vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere deversate intr-un bazin retentie si vidanjate de catre o unitate specializata cu care societatea va incheia contract de prestari servicii. Este interzisa evacuarea apelor pluviale in rigola drumului national.

-alimentarea cu energie electrica se va realiza cu respectarea lucrarilor de reglementare coexistenta conform studiu avizat de catre Distributie Energie Electrica Targoviste,beneficiarul urmand a alege una din solutiile propuse prin aviz. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate.

- alimentarea cu energie termica a obiectivului se realizeaza individual prin centrala ce foloseste combustibil electric pentru functionare.

4.8. Spatii libere si spatii plantate,imprejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata parcelei;



- se va realiza imprejmuire de maxim 1.80m. inaltime.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi pe lot

P.O.T. = 50,00% maxim-exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.(reprezinta raportul dintre suprafata la sol si suprafata terenului considerat)

C.U.T = 1,00 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P +1E,inaltimea maxima a constructiilor 8,00m.(la cornisa)

DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii **constructiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.** Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor).Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institutii specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

