

ROMÂNIA
Județul Dambovita
Primăria UAT oras Pucioasa

Aprobat
Prin
ING. ANA CONSTANTIN
Primar Administrativ Teritorială
EMILIAN
PRIMAR
1
Pucioasa - Judetul Dambovita

Ca urmare a cererii adresate de **Florescu Andreea Georgiana** cu domiciliul în județul **Ilfov, oras Popesti Leordeni, str. Solstitiului, nr. 2D, bl. 1, sc. -, et.1, ap. 23**, înregistrată sub nr. **3435 din 13.02.2019**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 3 din 04.03.2019

**pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru” DESFIINTARE GRAJD + MAGAZIE SI
CONSTRUIRE GARAJ ” generat de imobilul situat in orasul Pucioasa, strada
Fantanelor, nr. 42, jud.Dambovita**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona sudiată este reprezentată de un teren situat în intravilanul orașului Pucioasa, conform P.U.G aprobat de H.C.L. nr. 128 din 30.08.2016.

Terenul în suprafața de 716 mp este proprietate particulară, aparține doamnei Florescu Andreea Georgiana conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1705 din 18.05.2018 și este format din două subparcele :

- suprafața de 297 mp având categoria de folosință curții construcții;
- suprafața de 419 mp, teren arabil intravilan.

Terenurile vecine sunt parcele cu funcțiunea curții construcții, împrejmuite, pe ele funcționând imobile cu regim de înălțime P / P+1E / P+M și destinația de locuință

Funcțiunea dominantă a zonei, stabilită conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 128/30.08.2016, este LMu1 – subzonă rezidențială cu locuințe de tip urban P+1E+M (10 m la nivelul cornisei) – subzonă cu indirectie temporară de construire.

Parcela studiată se află în orașul Pucioasa, UTR 7, strada Fantanelor, nr. 42.

Terenul are dimensiunile principale 17,92 m lățime (cu deschidere la drumul de servitute de 3,00 m), 17,54 m pe limita posterioară și 39,11 m, respectiv 40,13 m - limitele laterale nord și sud.

Suprafața parcelei este de 716,00 mp (297 mp curți construcții și 419 mp arabil).

Conform planului de amplasament și delimitare al bunului imobil, nr. cadastral 71629, terenul are următoarele vecinătăți :

- la nord : prpor. Duia Ion, pe distanța de 39,11 m;
- la sud : propr. Florescu Nicolae și Brasoveanu Victoria, pe distanța de 21,99 m;
: propr. Tabacaru Maria, Nistor Floarea, Visan Vladimir și Stefanescu Ion, pe distanța de 18,14 m;
- la est : propr. Chivoiu Constantin, pe distanța de 6,72 m;
: propr. Tugui Silviu, pe distanța de 10,82 m;
- la vest : propr. Stefan Constantin Liviu, pe distanța de 14,92 m; drum de servitute, pe distanța de 3,00 m.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Pe suprafața de teren care face obiectul studiului ($s = 297$ mp) există două construcții (C1 / C2), parcela fiind împrejmuită.

➤ **C1 – magazie**, cu fanar peste parter, realizată cu structura și închideri din lemn, pe talpi de lemn, planșeu din șipci pe grinzi de lemn, șarpanta din lemn și învelitoare din plăci azbociment.

Clădirea a fost construită în anul 1 900, este compusă din două camere (despartite de un gang de 2,60 m lățime) și are următoarele date constructive :

Lungimea construcției : 17,80 m

Lățimea construcției : 4,95 m

Arie construită : 90,00 mp

➤ **C2 – grajd** realizat din zidărie de cărămidă plină presată, pe placă de beton, fără samburi și centuri, planșeu lemn și învelitoare din plăci azbociment pe șarpanta lemn.

Construcția este compusă dintr-o singură încăpere, are fanar peste parter și următoarele date constructive :

Lungimea construcției : 6,16 m

Lățimea construcției : 4,40 m

Arie construită : 28,00 mp

Construcțiile se afla într-o stare nesatisfăcătoare din punct de vedere al uzurii și nu mai corespund din punct de vedere al stabilității.

Dezafectarea clădirilor, prevenirea producerii unor evenimente cu impact negativ și eliberarea amplasamentului sunt motivele pentru care beneficiarul a luat decizia desființării acestor construcții.

Pe terenul eliberat, beneficiarul dorește realizarea unei construcții care să-i satisfacă cerințele actuale (după aprobarea documentației PUZ și obținerea Autorizației de desființare / construire).

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unui construcții Parter, cu dimensiuni în plan de 8,00 m x 8,00 m și destinația garaj.

Construcția se va realiza din zidărie de cărămidă tip BCA cu grosimea de 25 cm, pe o structură de rezistență cu șanburi din beton armat la intersecția principalelor ziduri, centuri și planșeu din beton armat.

Structura de rezistență a sarpantei se va realiza din lemn, iar învelișoarea din țiglă metalică.

Pentru realizarea funcțiunii solicitate se propun următoarele :

- betonarea/pavarea drumului de servitute și racordarea acestuia la aleea carosabilă publică;
- refacerea împrejuririi terenului pe latura de vest în lungime de 17,92 m;
- amenajarea unei platforme carosabilă pentru parcare și manevre de intrare autoturisme;
- alei betonate pentru circulație pietonală pe parcelă;
- platforma precolectare deseuri menajare ($s = 3,00$ mp);
- amenajarea de spații verzi plantate, cu rol decorativ și de protecție, în procent de 50% din suprafața totală a terenului.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Dimensiunile maxime ale construcției proiectate :

Nivel de înălțime	: Parter
Lungimea construcției	: 8,00 m
Latimea construcției	: 8,00 m
Înălțimea la coama	: +4,70 m (de la cota zero)
Suprafața construită	: 64,00 mp
Suprafața trotuare/alei betonate/platforme	: 82,00 mp
Suprafața spații verzi	: 148,00 mp
P.O.T.rezultat	: 21,54 %

C.U.T.rezultat

: 0,21

Indicii urbanistici rezultați din soluția propusă sunt sub valorile maxime admise, rezultatul unei solutii urbanistice aerisite; **POT maxim = 24,0 %** și **CUT maxim = 0,6**

4. Echipari tehnico-edilitare

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordare la rețeaua electrica LEA 0,4 KV existenta in zona drumului public (alee acces blocuri).

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa operatorului local de distributie a energiei electrice SDEE Sucursala

Targoviste pentru a obtine autorizatie de executie lucrari. Lucrarile in instalatiile energetice vor fi realizate numai printr-o societate atestata de catre ANRE.

Proiectarea si executarea lucrarilor se va face in conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelilor Electrice de Distributie aprobat cu Decizia ANRE nr. 101/2000, de societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre Administratia Nationala de Reglementare a Energiei Electrice Bucuresti.

Alimentarea cu apa

Apa rece pentru consumul menajer va fi asigurata de la rețeaua de apa potabila existenta in zona (pozata pe drumul public) conform avizului gestionarului de utilitate si contractului incheiat de beneficiar cu Compania de Apa Dambovita.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei rețele exterioare care va deversa in fosa septica amplasata in incinta.

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate ale acestora. **Alimentarea cu gaze** Nu este cazul.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala (s = 3,00 mp) pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in europubele.

Beneficiarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri controlata de administratia publica.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

La PUZ se vor prezenta și avizul pentru faza PUZ Protecția Mediului

Prezentul studiu propune completarea structurii funcționale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile orașului, privind dezvoltarea activităților prin valorificarea potențialului natural și antropic de care dispune zona. Se apreciază că realizarea acestei investiții va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitor, cât și pentru comunitatea locală. În situația dată nu se prevăd costuri financiare în sarcina administrației publice locale, zona fiind echipată edilitar. Toate costurile pentru echiparea edilitară a construcției propuse vor fi suportate de către proprietar.

Documentația va fi întocmită, semnată și stampilată de proiectant atestat RUR cu **respectarea Normelor metodologice GM 010-2000.**

Aprobarea Avizului de oportunitate **nu obligă** autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentelor de urbanism.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism Certificatul de Urbanism nr. **222 / 13.11.2018.**, emis de UAT oraș Pucioasa.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de **05.03.2019.**

Arhitect-șef
ing. Hosszu Mihail