

ROMÂNIA

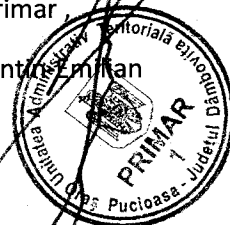
Județul Dambovita

Primăria U.A.T. oras Pucioasa

Aprobat,

Primar,

Ana Constantin



Ca urmare a cererii adresate de **SC MOTRIS COMPANY SRL** – reprezentată de dl. Tigel Daniel, cu domiciliul/sediul în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Damienesti, satul, sectorul, cod poștal - , str.Prelungirea Bradului, nr. 127, bl., sc D, et.3, ap. 8, telefon/fax 0728154279, e-mail - , înregistrată la nr. **8673 din 15.04.2020**, 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 27.05.2020

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru : **“CONSTRUIRE HALA REPARAȚII UTILAJE PROPRII, PLATFORME DEPOZITARE MATERIALE RECICLABILE DIN DEMOLĂRI ȘI SORTURI CONCASATE, BIROURI, CABINĂ POARTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

generat de imobilul : Oras Pucioasa, str.Zorilor, nr.6, Judetul Dambovita cu respectarea următoarelor condiții:

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

Tema-program, întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al Orașului Pucioasa, pentru amplasarea pe parcela a unei hale pentru reparațiile utilajelor proprii, a unor platforme pentru depozitarea materialelor reciclabile din demolari și a sorturilor concasate, a unei clădiri pentru birouri, cabină poartă și împrejmuire, cu amenajările aferente, spații de circulație, parcare și acces, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi amenajate.

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren **curți-construcții**, proprietate privată, cu suprafața totală de **12 032 mp**, identificată cu **numărul cadastral provizoriu 71145**, situată pe Strada Zorilor, Nr. 6, a cărui concesionar este SC MOTRIS COMPANY SRL, conform **Contractului de**

concesiune nr. 14782/03.07.2017 și a planurilor de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Parcela studiată este situată în partea sudică a orașului Pucioasa, între râul Ialomița și CF Titu-Pietroșița, adiacent Str. Zorilor și are următorii vecini conform Planului cadastral și a Actului de proprietate :

- | | |
|----------|---|
| -la nord | - Strada Zorilor (Zefirului) pe distanța de 25,17 ml. |
| -la sud | - Oraș Pucioasa pe distanța de 47,57 ml. |
| -la est | - Oraș Pucioasa pe distanța de 258,38 ml. |
| -la vest | - Str. Zorilor (Zefirului) pe distanța de 185,24 ml. |
| | - Nica Mirel pe distanța de 32,71 ml |

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** și pe cale de consecință, solicitarea unui AVIZ de oportunitate elaborare PUZ.

Parcela care face obiectul documentatiei nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in lista LMI.

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat în intravilanul Orasului Pucioasa.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata, în vederea obtinerii autorizatiei de construire este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (schimbare functiune din zona de locuit în zona mixta - locuire colectiva si servicii) întocmit conform legislatiei în vigoare si numai după obtinerea în prealabil a unui aviz de oportunitate în baza unui studiu de oportunitate.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu există servituți pe parcelă sau în vecinătatea imediată a acesteia.

Zona studiată de pe malul stâng al paraului Bezdedel a fost dedicată activitatilor de tip industrial prin Fabrica de pâine și Hala de producție, care au coexistat cu locuințele de serviciu al întreprinderii Bucegi și terenuri de sport. Înainte de anul 1990, profitând de amplasamentul aflat la cota cea mai joasă a orașului și foarte apropiată de emisar, râul Ialomița, lunca râului a fost amenajată ca stații de epurare a orașului și a întreprinderilor textile Bucegi și Trainica (ambele necesitau tehnologii aparte de epurare datorită compusilor chimici). Prin renunțarea la activitatea a întreprinderilor textile, terenul fostei Stații de epurare a intrat în patrimoniul UAT Pucioasa, care l-a concesionat în scopul înființării unor spații de producție semifabricate pentru construcții, spații administrative ale firmei și locuințe de serviciu.

Practic, activitatea este derulată de un constructor care va concasa materialele reciclabile din demolări și le va transforma în sorturi. Fata de locuințele existente există spațiu de gardă care să nu aducă stăjeniri locuirii.

Conform PUG și RLU aprobat parcela studiată aparține UTR 19 – subzona funcțională Te-subzona pentru construcții aferente lucrărilor tehnice, UTR fără autorizare directă conform RGU aprobat prin HCL nr.58/27.07.2006 și HCL nr.128/30.08.2016.

Inițial pe perenul studiat, a funcționat stație de epurare a întreprinderii textile "Bucegi", secția tesatorie, unitate industrială de interes republican și care întrucât lucra cu soluții chimice și coloranți pentru tratarea firelor și a tesaturilor, genera ape uzate care necesitau o epurare severă. După anul 1990, în circa 10-12 ani, întreprinderea și-a încetat activitatea treptat, astfel încât în acest moment

este privatizata si inactiva. Terenul fostei statii de epurare a intrat in patrimonial administratiei publice locale care l-a concesionat beneficiarului PUZ.

Parcela studiată este situată în partea de sud și est a străzii Zorilor, la est de Rîul Ialomița și la Vest de CF Titu-Pietroșița, cu acces din Strada Zorilor.

Accesul principal cel mai lesnicios și direct în zonă se va asigura din drumul național DN 71 Bâldana-Târgoviște-Sinaia prin intermediul DJ712, și continuare pe Str. Zorilor.

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

Indici urbanistici posibil

Procentul de ocupare a terenului $POT_{maxim} = SC / ST \times 100 = 60,00 \%$

Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD / ST = 0,8$

Prin prezenta documentație de AVIZ de oportunitate la PUZ se stabilește un POT de max 60% lucru normal pentru o incintă industrială .

POT-ul și CUT-ul se completează cu regimul de aliniere la stradă și cu regimul de înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii de respectat în autorizarea executării construcțiilor.

Pentru parcela studiată se propune o înălțime maximă de 13,0 m. la cornișă, corespunzător unui regim maxim de înălțime de P+1 cu un parter înalt.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere și se interzice deversarea la teren a acestora ;

Se vor realiza toate plantatiile cu rol de protecție cu respectarea normelor de igienă, pe parcelă realizându-se un minim de 20 % spații verzi amenajate în conformitate cu Certificatul de urbanism și Anexa Nr. 6 la RGU;

Se vor amenaja spațiile din prospectul arterelor de circulație cu acceptul administratorului drumului în zona parcelei studiate;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Asigurarea acceselor

Accesul principal cel mai lesnicios și direct în zonă se va asigura din drumul național DN 71 Bâldana-Târgoviște-Sinaia prin intermediul DJ712, și continuare pe Str. Zorilor.

Capacitățile de transport admise și număr locuri parcare

Circulația pe Strada Zorilor, este una cu intensitate mică, fiind totuși un drum secundar cu caracter de fundatură . Numărul maxim de vehicule ce acced pe parcelă, este apreciat la 4-5 vehicule /oră, dar camioanele de tip TIR, pot fi maxim 2-3 pe zi. Pentru parcare pe parcelă se propune amenajarea unui număr de 4 locuri de parcare pentru zona birourilor. Pentru utilaje există platforme amenajate cu suprafețe generoase.

Sarcina maximă admisă conform normativului pentru greutate și dimensiuni maxime autorizate pe țările din Europa permite pentru România la categoria drumuri modernizate prevede pentru osia simplă nemotoare o masă maximă admisă de 8 tone/osie.

Numarul de salariati estimat

Zona amplasamentului s-a structurat pe activități industriale. Avand in vedere ca funcționarea dotarilor propuse va necesita cel puțin 20 de locuri de muncă, la care e adauga corespunzător personalul TESA și de supraveghere aferent acestor posturi, rezulta un minim de 25-30 locuri de munca, lucru de loc de neglijat in actuala conjunctura economica;

Utilitati existente in zona

Alimentarea cu apă

Există în zonă un sistem centralizat de alimentare cu apa potabilă pe Strada Zorilor la care poate fi bransată incinta.

Canalizarea

Incinta este racordată la sistemul centralizat de canalizare apă menajeră uzată de pe Str. Zorilor, terenul fiind situat adiacent Stației de epurare Pucioasa, apartinand Companiei de apa Targoviste-Dambovita.

Alimentarea cu energie electrică si telecomunicații

In zonă există rețele electrice de joasă tensiune la care obiectivul propus se poate racorda, existand disponibil necesarul de putere.

Utilitati propuse

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea noilor obiective la gospodăria de apă existent în zonă..

Canalizarea

Indeprtarea apelor uzate menajere, precum și tratarea și eliminarea apelor uzate se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilitati de racordare a noilor obiective la sistemul existent în incintă. Se propune realizarea de instalatii proprii pentru colectarea si eliminarea apelor rezultate din activități menajere și industrial catre Statia de epurare aflata in vecinatate.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivele vor fi racordate la rețeaua de energie electrică din postul de transformare al Stației de Epurare sau dintr-un post de transformare de pe DJ 712, în funcție de soluția oferită de SDEE Muntenia Nord..

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie fixă și mobilă, aceasta din urma prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu si telefonie.

Gospodărie comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza pe platforma special destinată.

Pentru deșeurile nepericuloase rezultate în procesul de producție se va adăiona contractual existent cu o firmă specializată din zonă care și în prezent evacuează ritmic deșeurile în conformitate cu legislatia în vigoare.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Zona de record cu Strada Zorilor , cu respectarea razelor de girație
- Vecinătatea relativă a unei zone de locuit, care de decenii întregi a conviețuit cu ansamblul industrial;
- Lipsa utilităților pe amplasamentele efective, dar cu posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente în zona

Din punct de vedere funcțional se propune ca zona în studiu să-și schimbe funcțiunea din zonă tehnico-edilitară în zonă industrială, cu ridicarea interdicției temporare impusă prin PUG.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistica a parcelei sunt :

- orientarea față de căile de acces, astfel incat construcțiile propuse să fie funcționale ;
- orientarea față de punctele cardinal în conformitate cu funcțiunea ;
- asigurarea platformei carosabile de acces, manevră și parcare ;
- forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi mobilat - forma relativ ordonată, adunată, în care se pot găsi axe și direcții de compoziție, puncte de interes și zone cu acces și ieșire facile, spații verzi minime conform cerințelor.

In final, întreaga structura să funcționeze unitar, în condiții optime :

- * Realizarea unei structuri stradale (alee de deservire locală), grefată pe aleea carosabilă existentă ;
- * Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare în strânsă corelare cu cea din zonă și rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente edilitare;
- * Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental în proporție de minimum 20 %;
- * Studiul propune completarea structurii funcționale stabilite prin PUZ, în consens cu prioritățile zonei ;
- * Realizarea operațiunii de trasare a circulațiilor și construcțiilor propuse, cu toate amenajările aferente ;
- * Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a funcțiunii de producție industrială ;
- * Se apreciază că realizarea acestei investiții va îmbunătăți din punct de vedere social-economic zona
- * Se vor amenaja parcajele rezultate din respectarea Anexei 5 la RGU pentru zona industrială, respectiv un loc de parcare pentru fiecare 100 mp. spațiu construit.
- * Investiția va fi rentabilă atât pentru beneficiar cât și pentru comunitatea locală
- * Suprafața de teren aferentă aleilor de circulație rutieră (acces la obiectiv), precum și cele aferente echipamentelor edilitare de zonă vor rămâne în proprietate publică , cu drept de folosință privată în conformitate cu Contractul de concesiune.

Întregul volum de investiții, cade în sarcina titularului-beneficiar SC MOTRIS COMPANY SRL. Întrucât zona este complet echipată, nu sunt necesare investiții din partea Administrației locale.

Pentru eventualele refaceri ale bransamentelor la utilitati si amenajarea accesului, beneficiarul va prezenta la faza de Autorizare, modul de realizare a acestora si modalitatea de refacere a zonei de domeniu public afectata de aceste lucrari, in cadrul documentatiei de Organizare de santier, daca este cazul.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei. După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.58 din 03.04.2020 , emis de UAT oras Pucioasa.

Prezentul aviz va fi transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.05.2020.

Arhitect-șef
ing. Hosszu Mihail
