ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA BĂLENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE SPĂLATORIE/VULCANIZARE AUTO SOLICITAT DE INVESTITORUL PFA OLTEANU ION CRISTIAN

Consiliul Local al comunei Băleni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară în data de 31.01.2019

AVÂND ÎN VEDERE

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ Construire spălatorie/vulcanizare auto "solicitat de investitorul PFA OLTEANU ION CRISTIAN, însoțit de expunerea de motive
- Referatul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spălatorie/vulcanizare auto "solicitat de investitorul PFA OLTEANU ION CRISTIAN
- Avizul de oportunitate nr. 6/IX/10.10.2018 emis de Consiliul Județean Dâmbovița
- Prevederile art.44 și 47 din Legea nr.350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate
- Prevederile 36 alin.(5) lit.c) din Legea 215 / 2001 republicata privind Administratia publica locala , cu modificarile si completarile ulterioare

În temeiul art.45 alin.2 lit e) din Legea 215 / 2001 republicata privind Administratia publica locala , cu modificarile si completarile ulterioare:

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă ***PLANUL URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE SPĂLATORIE / VULCANIZARE AUTO "*** solicitat de investitorul *PFA OLTEANU ION CRISTIAN*

Art. 2 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă primarul comunei Băleni , Comartimentul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Băleni și secretarul comunei pentru comunicare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

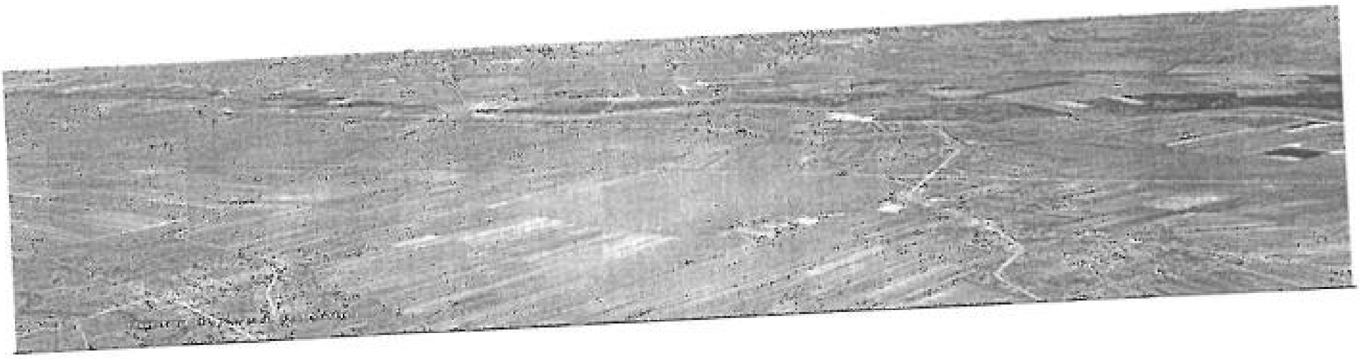
Consilier local
STOICA DARIUȘ VIOREL

Avizat de legalitate,

SECRETAR
Jr. BUCUR ANAMARIA

NR. 4
DATA : 31.01.2019

Această hotărâre a fost adoptată de catre Consiliul Local al comunei Băleni , județ Dâmbovița, în ședința ordinară din data de 31.01.2019 , cu respectarea prevederilor art. 45 alin (2) lit.e) din Legea 215/2001 republicata privind Administratia Publica Locala cu modificarile si completarile ulterioare , cu un cvorum de: ***14 voturi pentru , 0 voturi împotrivă și 0 abțineri*** *din numărul total de 15 consilieri locali în funcție și 14 consilieri prezenți la vot.*



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPALATORIE / VULCANIZARE AUTO**
- Amplasament: **COM. BALENI, SAT BALENI SARBI, STR. NUCETULUI, T.62, P 366/40**
- Beneficiar: **OLTEANU ION CRISTIAN PFA**
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Elaborator: S.C. ARHICAD S.R.L.
- Proiectat : ARH. BUDA GEORGE
- Data elaborarii: MAI 2018; nr.pr. 1095/05.2018

1.2 Obiectul P.U.Z.

Obiectul studiului il constituie un teren situat in partea de sud-vest a satului Baleni com. Baleni. – " Incadrarea in teritoriu si in PUG". plansa nr. 1 – " Incadrarea in zona s teritoriu".

Terenul care face obiectul S.O. este situat in **intravilanul** comunei Baleni, **are categoria de folosinta curti constructii** si are suprafata **de 700,00mp** .

Scopul PUZ este de stabilire a conditiilor de amplasare si conformare constructiilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcele modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, etc.

In Certificatul de Urbanism nr. 20 din 19.03.2018 eliberat de Primaria com. Baleni,

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Arhitectului Sef
Pentru P.U.Z. 14.12.2018
Nr. 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPALATORIE/ VULCANIZARE AUTO

AMPLASAMENT: **COM. BALENI, SAT BALENI- SARBI, STR. NUCETULUI, T.62, P 366/40, JUD. DAMBOVITA**

BENEFICIAR: **OLTEANU ION CRISTIAN PFA**

Pr. Nr. 1095/07.2018

MAI 2018

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Nr. 27/14.2.2018

Continut

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Piese desenate
Anexe
Avize
Studiu geotehnic
Studiu topo
Studiu Pedologic

CONTINUTUL PUZ SI RLU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Incadrarea in localitate
2.2 Elemente ale cadrului natural
2.3 Circulatia
2.4 Situatia existenta, ocuparea terenurilor
2.5 Echiparea edilitara
2.6 Probleme de mediu
2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente esentiale ale temei de proiectare
3.2 Valorificarea cadrului natural, oportunitati
3.3 Modernizarea circulatiei
3.4 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici
3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
3.6 Protectia mediului
3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
IV. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM NR 20 din 19.03.2018
CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE 598/16.11.2011
ACT DEZMEMBRARE NR. 444/03.04.2017
DECLARATIE AUTENTIFICATA NR. 445/03.04.2017
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE Nr. Cadastral 5740
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA - CF 72931 a COM. BALENI
AVIZ DRUMURI JUDETENE - CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA NR. 13961 / 16.07.2018
AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
AVIZ SDEE MUNTENIA NORD NR. 30601815699 / 12.07.2018
AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR. 312.881.782 / 19.07.2018
MINISTERUL SANATII - DUIRECTIA DE SANATATE PUBLICA DAMBOVITA, NOTIFICARE DE ASISTENTA DE SPECIALITATE NR. 11.549 / 01.10.2018
STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU TOPO
DOVADA ACHITARE TAXA INREGISTRARE REGISTRU URBANISTILOR
ANUNT 1 - INTENTIE ELABORARE PUZ NR. 11856 / 03.07.2018
ANUNT 2 - DOCUMENTARE SI ELABORARE PUZ NR. 12599 / 19.07.2018
ANUNT 3 - ETAPA DE PROPUNERI PUZ NR. 12600 / 19.07.2018
NOTIFICARE VECINI ; FOTO PANOU

PIESE DESENATE

PLANSA 1	ÎNCADRARE IN TERITORIU; INCADRARE IN PUG	SCARA 1:25000 -1:5000
PLANSA 2	SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI	SCARA 1 : 500
PLANSA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE, PROPUNERE MOBILARE, CIRCULATII	SCARA 1 : 500
PLANSA 4	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA	SCARA 1 : 500
PLANSA 5	REGLEMENTARI - ECHIPARE - EDILITARA	SCARA 1 : 500
PLANSA 6	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA 1 : 500

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR George Gh. BUDA arhitect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.D.
Nr. 374 din 16.12.2018
Arhitect-sef,

SOCIETATEA COMERCIALA arhicad TARGOVISTE ROMANIA

s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati etc.

TERENUL SE AFLA IN UTR BALENI SARBI, FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:

- **ZL- ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2, P+2+M CU SUBZONA L1 (P, P+1) CLADIRI JOASE .**
- **L – LOCUIRE COLECTIVA**

1.3 Surse documentare

- PUG si RLU com.Baleni aprobat conform legii prin HCL 39/22.09.2010;
- Acte de proprietate asupra terenului ;
- Legislatia specifica activitatii de amenajarea teritoriului si urbanism si cea complementara ;
- Studiu geotehnic – intocmit ing. Glodeanu Stefan
- Studiu topo – intocmit SC GEO VISIONS SRL- ing. Cristian Gabriel Samoila
- plan cadastral - nr. Cadastral 72931,
- aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dambovita

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

In plansa nr. 1- "Incadrarea in PUG" sc:1: 5000 este prezentat amplasamentul studiat pentru investitia care face obiectul PUZ si functiunile zonelor situate in imediata vecinatate.

Parcelele din vecinatatea amplasamentului spre nord au categoria de au categoria de folosinta arabil in extravilan.

- REGIM ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: CURTI CONSTRUCTII
- REGIM TEHNIC: CONFORM PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT PRIN HCL NR. 39/22.09.2010, TERENUL SE AFLA IN INTRAVILANUL SATULUI BALENI SARBI, COMUNA BALENI, **UTR. BALENI SARBI,**
- FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:
  - ✓ **ZL - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2, P+2+M CU SUBZONA L1 (P, P+1) CLADIRI JOASE.**
  - ✓ **L – LOCUIRE COLECTIVA.**

2. 2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, zona studiata apartine Campiei Targoviste subunitate din partea de nord a Campiei Romane cu un relief aproximativ plan.

Aspectul plan al campiei este sectionat de mici vaiugi cu debit doar in perioadele cu precipitatii abundente.

Din punct de **vedere geo- tectonic** , regiunea analizata apartine partii interne a avant fosei carpatice, zona cutelor diapire cu panza subcarpatica unde apar in adancime depozite ce apartin Pleistocenului inferior, Pleistocenului mediu, iar la suprafata depozite apartinand Pleistocenului superior si Halocenului.

Pleistocenul superior formeaza terasa inferioara a raului Dambovita si este reprezentat prin depozite grosiere fluviatile acoperite cu depozite argiloase si prafoase.

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Pentru P.U.D./P.U.Z. 14-12-2018
Nr. ... din ...

Halocenul reprezinta depozitele actuale ce formeaza lunca raului Dambovita si terasa joasa a acestuia. Este constituit in cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare reprezentate prin pietrisuri, bolovanisuri si nisipuri.
Hidrografic terenul apartine bazinului hidrografic al raului Arges prin raul Dambovita care colecteaza din zona cercetata paraul Ilfov si raul Colentina.
Terenul cercetat este situat in zona de obarsie a vaii Colentina, care este reprezentata de o serie de vaiugi cu debit doar in perioadele cu precipitatii abundente.
Paraul Iffov prezinta un curs amenajat prin baraje cu lacuri de acumulare.
Din punct de vedere hidrogeologic in zona cerectata s-a identificat un strat acvifer freatic, al carui nivel hidrostatic se situeaza la adancimi cuprinse intre 8.00-10.00m.

Date climatice

Climatic, zona studiata se caracterizeaza prin urmatoarele valori ale factorilor climatici :

- Temperatura medie anuala a aerului 9.9^0
- Temperatura mazima absoluta a aerului +40 ;
- Temperatura minima absoluta a aerului – 28.8^0
- Precipitatii medii anuale 550-600mm ;
- Adancimea maxima de inghet h = 0.90 m (STAS 6054/77)

Conform cod de proiectare -Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor Indicativ CR - 1-1-4/2012, valoarea de referionta a presiunii dinamice a vantului q_b = 0.4 kPa avand IMR= 50 ani.

Sarcina data de zapezi 2.0kN/m^2 .

Seismicitatea - Conform "Cod de proiectare seismica – Partea I- Prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P100/1-2013, amplasamentul prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului ag = 0.30g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani, cu 20% probabilitate de depasire in 50 ani.

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este Tc =1.0sec.

Concluzii si recomandari ale studiilor hidrogeo

Geomorfologic terenul pe care urmeaza a se proiecta o spalatorie auto/ vulcanizare auto apartine terasei inferioare de pe partea dreapta a raului Ialomita, cu un relief plan stabil, fara potential de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament sunt prezente la suprafata depozite coezive argiloase prafoase cere trec de 1.50m la depozite aluvionare neceozive/ slab coezive.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraj7ul geotehnic executat, acesta situandu-se la adancimi mai mari de 5.00m.

Riscul geotehnic al executiei este redus.

Cu privire la fundarea viitoarelor constructii se recomanda :

- Stratul acvifer freatic superior este cantonat la adancimi mai mari de -5.00m de la cota terenului natural.
- Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila prafoasa, cafeniu roscata, plastic vartoasa.
- Adancimea de fundare recomandata trebuie sa fie incepand cu D_f=1.00m
- Presiunea conventionala pe stratul de fundare recomandat este Pconv = 275kPa si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare Df=2.00m si latimi ale fundatiilor B =1.00m.

DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului s.
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 2747 din 14.12.2018
Arhitect sef

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:

- Sistematizarea verticala si in plan a amplasamentului se va face in asa fel incat sa se evite stagnarea apelor meteorice in jurul constructiei atat pe perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii;

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

In conformitate cu concluziile studiului geotehnic, terenul este plan, stabil, fara fenomene fizico – geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.
Amplasamentul beneficiaza de **risc geotehnic redus, categoria geotehnica 1.**

Riscuri antropice

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic intocmit de ing. Cristian Gabriel Samoila

Concluzii si recomandari ale raportului de mediu :

- prin PUZ nu sunt afectate caracteristicele naturale speciale ale zonei, nefiind identificate endemisme, specii rare si/sau pe cale de disparitie care ar putea fi afectate de dezvoltarea spatiala a planului ;
- nu este afectat patrimoniul cultural al comunitatii din zona ;
- zona studiata nu este supusa la riscuri naturale previzibile
- se vor respecta reglementarile in domeniul protectiei mediului ;
- va fi implementat un sistem de monitorizare permanent daca este cazul ;
- nu este cazul folosirii terenului in mod intensiv.

Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potentiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea PUZ –construire hala depozitare reciclare , luandu-se in considerare obiectivele si aria geografica de amplasare.

2. 3. Circulatia

- Circulatia majora in zona se desfasoara pe DJ 711C - str. Nucetului cu care terenul se invecineaza la sud.

2.4. Situatia existenta, ocuparea terenurilor

In plansa nr. 2 -" Situatia existenta" sc 1: 500 se prezinta limita zonei strudiata in PUZ, limita zonei care a generat PUZ, vecinatatile si categoria de folosinta actuala a terenului, proprietatea beneficiarului. In aceeasi plansa este prezentat regimul de inaltime al cladirilor si starea fizica a acestora. Parcela care face obiectul PUZ nu este imprejmuita.

- Forma terenului este regulata, deschiderea la str. Nucetului este de 14.40m, adancimea lotului este de 48.63m
  Vecinatati:
  - Nord – Lotul 2 – 14.40m ;
  - Est – Olteanu Gheorghe – 48.63m ;
  - Sud – DCL 362 – 14.40ml;
  - Vest – Lilea Floarea – 48.63ml;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului s.f.
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.Z.
Nr. 2141 din 14.12.2018
Arhitect șef,

- Pentru situatia existenta se prezinta urmatorul bilant teritorial:
- Suprafata teren: 700.00mp
- Suprafata construita existenta: 0.00mp,
- Suprafata desfasurata existenta: 0.00mp,
- P.O.T. existent: 0.00%; C.U.T. existent : 0.00
- REGIM ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: curti constructii
- REGIM TEHNIC: CONFORM PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT PRIN HCL NR39/22.09.2010TERENUL SE AFLA IN INTRAVILANUL SATULUI BALENI, COMUNA BALENI, **UTR. BALENI SARBI,**
- FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:
  - ✓ **ZL - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2, P+2+M CU SUBZONA L1 (P, P+1) CLADIRI JOASE.**
  - ✓ **L – LOCUIRE COLECTIVA.**
- In momentul de fata, accesul carosabil la amplasament este amenajat, dar necesita modernizare si amenajare corespunzatoare functiuni viitoare.

Principalele disfunctionalitati privind parcela care face obiectul PUZ sunt :
- Functiunea actuala existenta pe parcela este de **- zona rezidentiala.**
- DCL 158, DRUM ASFALTAT, CU LATIMEA 5.50m, SE CONSTATA LIPSA TROTUARELOR PIETONALE SI PARTIAL A SANTURILOR PENTRU COLECTAREA APELOR PLUVIALE.

Regimul juridic
- Terenul studiat prin PUZ este proprietate privata persoana fizica Olteanu Ion Cristiar conform Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.598/16.11.2011 de notai public Iliescu Floarea si a Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 444/03.04.2017 de NP Doina Elena Dobra.
- Dreptul de proprietate este intabulat in Cartea Funciara a comunei Baleni la nr.72931.
- Terenul studiat prin Puz a fost constituit " masa patrimoniala de afectatiune" pentru firma "OLTEANU ION CRISTIAN PERSOANA FIZICA AUTORIZATA" pe o perioada de 11 ani conform Declaratiei autentificate sub nr. 445/03.04.2017 de NP Doina Elena Dobra.
- Imobilul este liber de sarcini si servituti si nu afost scos din circuitul civil.
- Parcela care face obiectul PUZ nu este imprejmuita.

2. 5 . Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

Aferent DJ 711C - str. Nucetului exista retea electrica aeriana LEA 0,4Kv

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista un sistem public centralizat de alimentare cu apa la care sa se poata racorda obiectivele propuse.

Canalizarea

In zona nu exista un sistem public de canalizare.

Alimentarea cu gaze

In zona exista exista sistem centralizat de alimentare cu gaze aferent drumului public.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 2/H din 14.12.2018
Arhitect-şef,

2. 6. Probleme de mediu

Principalele constrangeri privind modul de ocupare si utilizare a terenului sunt :

- Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.
- Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni transport, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracterisicile aferente.
- Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale, deoarece relieful terenului prezinta relativ plan dar ofera conditi de aparitie al fenomenului de baltire a apelor pluviale.
- Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

2.8 Optiuni ale populatiei

Satul Baleni beneficiaza de potential natural valoros, datorita reliefului si a pozitiei geografice in regiune.

Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat in perioada 03.07.2018 - 19.07.2018 astfel:

Anunt intentie de elaborare nr. 11856 / 03.07.2018 afisat la avizierul si pe Site-ul Primariei comunei Baleni, perioada .15 zile

Notificarea vecinilor direct afectati de catre primaria beneficiar:

Anunt documentare si elaborarea documentatiei nr. 12599 / 19.07.2018. afisat la avizierul si pe Site-ul Primariei comunei Baleni, perioada .15 zile

Anunt etapa de propuneri nr. 12600 / 19.07.2018. afisat la avizierul si pe Site-ul Primariei comunei Baleni, perioada .15 zile

Pe toata perioada procedurii de informare s-a afisat pe teren la loc vizibil , panou pentru informarea publicului, confom foto anexat.

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

Din punct de vedere al administratiei publice locale (comunale): este vorba de o operatiune urbanistica prin care se utilizeaza un teren arabil nefolosit prin construirea unei cladiri noi, care vor avea aport financiar la bugetul local sub forma de impozite, dar si la crearea de locuri de munca

Pe de alta parte, aceasta investitie are caracter de suport pentru dezvoltarea activitatilor industriale viitoare in zona.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare, data fiind distanta fata de zona rezidentiala. Proiectul va avea un impact pozitiv asupra **mediului social si economic**, prin crearea unor locuri de munca, dezvoltarea capacitatiilor, oportunitatilor economice si imbunatatirea calitatii vietii populatiei.

Anexa la avizul tehnic si P.U.D/P.U.Z./P.U.
Nr. 284 din 14.12.2018
Arhitect-sef,

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea zonei industriale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente esentiale ale temei de proiectare

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura parcela care a generat PUZ, astfel incat sa se tina seama de constructiile aflate in momentul de fata pe parcela si in apropiere.

Din analiza situatiei existente, rezulta ca parcelele invecinate, aflate in intravilanul comunei Baleni, cu categoria de folosinta actuala "curti cu contructii" este construibil, cu conditia elaborarii PUZ cu RLU aferent.

Elemente esentiale ce vor sta la baza intocmirii PUZ si RLU aferent:

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de **700.00mp**, care face obiectul prezentului PUZ: **zona mixta prestari servicii (spalatorie si vulcanizare).**

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Se vor amplasa 1 constructie cu destinatia SPALATORIE AUTO SI VULCANIZARE (7,00x21.00m) regim de inaltime Parter
- Se vor crea 4 locuri de parcare autoturisme (pentru personal si clienti)
- Se vor prevedea platforme betonate pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru
- Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel incat sa permita circulatii carosabile ir incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri;
- Personal angajat: 5 persoane.
- Clienti estimati: 4 persoane care pot fi deserviti in acelasi timp.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul com. Baleni

- REGIM ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI: **curti constructii**
- REGIM TEHNIC: Conform PUG aprobat prin HCL nr.39/22.09.2010, terenul se afla in intravilanul satului Baleni Sarbi, comuna Baleni, zona ZL- zona rezidentiala, subzona L1.
- FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:
  - ✓ **ZL - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2, P+2+M CU SUBZONA L1 (P, P+1) CLADIRI JOASE.**
  - ✓ **L – LOCUIRE COLECTIVA.**

Categoria de folosinta a terenului este "arabil", proprietatea fiind in totalitate privata.

In conformitate cu prevederile L.G. 350/2001, modificata si completata prin L.G 190/2013 pentru aprobarea OUG 7/2011 se admit lucrari de construire doar in baza une documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal analizata si aprobata de Consiliul Local a comunei Baleni.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Beneficiarul doreste sa edifice pe acest teren un o spalatorie auto si vulcanizare

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.Z./P.U.D.
Nr. 2/XI din 14.12.2018
Arhitect sef,

Spatiul in care urmeaza a se integra constructiile nu necesita conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se intregeste printr-un tesut nou , ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3 – " Reglementari urbanistice, propunere mobilare - zonificare " sunt prezentate profilele transversale propuse:

A-A : pentru DJ 711C

B-B: profilul stradal propus pentru aleeile carosabile din incinta.

Se propun urmatoarele lucrari pentru asigurarea accesului corect la amplasament :

3.4.1. Amenajarea accesului

- Accesul in incinta obiectivului se va realiza prin executarea unui racord la DJ 711C. Racordul propus va fi de tip palnie avand raze de 6,00, atat pentru intrare cat si pentru iesire si se va executa in structura elastica din beton asfaltic. Accesul la incinta se va executa pe o latime de minim 8,00m.

3.4.2. Sistemul rutier al racordului

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
- 5 cm binder – BAD 25;
- 6 cm AB 25;
- 15 cm piatra sparta;
- 30 cm balast.

3.4.3. Scurgerea apelor in zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului se face prin santurile de pamant existente (propuse pentru betonare). Se prevede continuarea santului existent, In dreptul accestui, pentru continuitatea santului, se va construi o rigola carosabila din beton. Rigola carosabila din beton va avea sectiunea de 100 cm si lungimea de 10.00m, iar adancimea va fi de 40 cm.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: **P inalt**

Regimul de construire propus: **izolat.**

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaz servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

Zona studiata are ca functiune dominanta: locuire

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

Zona L – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D.P.U.Z.
Nr. 2181 din 14.12.2018
Arhitect sef

Zona IS – ZONA PENTRU PRESTARI SERVICII

Zona CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Ccr - SUBZONA -CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PE PARCELA

Ccp - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE PITONALA PE PARCELA

Ccpb - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA - PUBLICE

Zona SP - ZONA SPATII PARCARE

SPp - SUBZONA -SPATII PARCARE AUTOTURISME

SPt - SUBZONA -SPATII PARCARE AUTOUTILITARE

Zona SV - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII

Svp - SUBZONA -SPATII VERZI, PLANTATII JOASE SI INALTE AMENAJATE IN INCINATA

Sva - SUBZONA - SPATII VERZI , CU ROL DE PROTECTIE SI AMBIENTAL

Zona U - ZONA ACTIVITATILOR TEHNICO EDILITATE SI GOSPODARIE COMUNALE

Uba - SUBZONA - GOSPODARIE COMUNALA - APE UZATE

Upg - SUBZONA - GOSPODARIE COMUNALA - PLATFORME DE COLECTARE DESEURI MENAJERE

Zona A - ZONA AFENTA CURSURILOR DE APA

Ac - SUBZONA – CURS DE APA – CANAL DE DESECARE

Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt :

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drum public.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

Terenul proprietate privata cu suprafata de 700.00mp, se structureaza conform plansei nr. 3 si 4 "Reglementari urbanistice" , astfel :

- Se amplaseaza 1 cladire cu spalatorie auto si vulcanizare de inaltime P inalt

Alinierea edificabilelor:

- Se stabileste **linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniament** 6,00m si la **18,50m din axul strazii** DJ 711C
- Distanta pana la **limita posterioara** a parcelei este minim **3,00m**;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.Z.
Nr. 2141 din 14.12.2018
Arhitect-şef,

- Retragerea fata de **limitele laterale** de proprietate de **minim 6,50m** spre est si **1,00m** – spre vest.
- Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: H max 10,00m
- Regimul de construire propus: **izolat** , conform specificului zonei.
  IN ZONA NU SUNT LOCUINTE PE O RAZA MAI MICA DE 50m
- Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.
- Zona studiata va avea ca functiune dominanta: L - **zona pentru locuinte si functiuni complementare**, si zona IS - **zona de prestari servicii**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirea proiectata va avea urmatoarele caracteristici:

Corp A spalatorie auto si vulcanizare - parter ;

- inaltimea la streasina 10,00m
- acoperisul este conceput in 2 ape mascat cu atic ;
- structura de rezistenta este constituita din:
  - cadre transversale plane compuse din stalpi si grinzi realizate din europrofile. Stalpii sunt incastrati la baza. Prinderea stalp-grinda, grinda-grinda va fi una incastrata realizata cu suruburi de inalta rezistenta.
  - incarcarile orizontale de la nivelul acoperisului vor fi transmise la stalpi prin intermediul contravantuirilor orizontale care vor lucra doar la intindere si care sunt de tip tirant din OL37 cu Φ 20 mm. Amplasarea acestora se va face pe toata lungimea cladirii la streasini si la coama.
  - Panele acoperisului vor fi realizate din profile cu pereti subtiri in forma de Z;
  - invelitoarea va fi din panouri tip "Sandwich" fixate pe riglele de inchidere cu suruburi autoperforante si autofiletante.
  - peretii de inchidere vor fi din panouri tip "Sandwich" fixate pe riglele de inchidere cu suruburi autoperforante si autofiletante. - culoare gri deschis
  - soclu: tencuiala Baumit sau similar.
  - **tamplaria exterioara** ferestrele si usile se vor realiza din PVC cu 5 camere de culoare gri inchis, prevazute cu geam termoizolant 3 straturi Low- E.
  - Grosimea minima a peretilor va fi de 5cm, pentru asigurarea conditiilor de izolatie termica.
  - elemente usoare de compartimentare interioara, pereti panouri portante din tabla cu termoizolatie tip "sandwich" de minim 5cm.

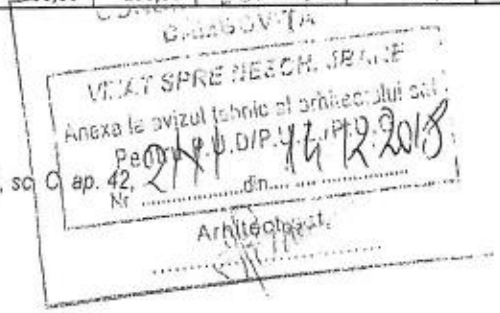
CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G.
Nr. 2141 din 14.12.2018
Arhitect-șef,

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA IN ZONA PROPUSA PENTRU STUDIERE PRIN PUZ

	ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS		INDICI OCUPARE	
			mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.
		SUPRAFATA ZONA STUDIATA	120000,00	100,00				
		SUPRAFATA PARCELA CE A GENERAT PUZ	700,00	6,31				
L	ZONA REZIDENTIALA		2615,00	2,18			max 30%	0,6
L	TERENURI AGRICOLE REZERVATE PENTRU LOCUINTE		96105,00	80,09				
IS	ZONA PENTRU PRESTARI SERVICII COMERT		8580,00	7,15			max 30%	0,6
U	ZONA PENTRU UTILITATI PUBLICE		2000,00	1,67			80,00%	0,5
Ccr	CAI DE COMUNICATII RUTIERA		10700,00	2,61				

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CARE A GENERAT PUZ

				EXISTENT		PROPUS		INDICI OCUPARE	
				mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.
	SUPRAFATA TOTALA TEREN			700,00	100,00%				
ZONE FUNCTIONALE IS – zona prentru prestari servicii , spalatorie si vulcanizare auto	din care :	I - edificabil Constructii				147,00	21,00	30,00%	0,6
		CC - circulatii interioare	total CC			390,00	55,71		
			CCr - rutiere			285,00	40,71		
			Ccp - pietonale			50,00	7,14		
			Ccpa - parcaje			55,00	7,86		
		U - zona tehnico edilitara				15,00	2,14		
		SV - zona verde amenajata				148,00	21,14		
TOTAL				700,00	100,00	700,00	100,00		



3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 3 - "Reglementari- echipare - edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea zonei cu utilitati.

Retele tehnico – edilitare

Alimentarea cu apa: din sursa proprie , put forat de medie adancime cu gospodarie de apa .

Reţeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din ţevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 90mm şi lungime totală de cca. 30 metri. Amplasarea reţelei se face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depăşind adâncimea de îngheţ, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

Canalizarea menajera

Indepartarea apelor uzate, se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate racordata la fosa ecologica tricamerala cu tub drenaj , material protectie tub drenaj, dimensiuni sapatura: 3820/2620/1600; adancime 160 cm;
Fosa septica va fi alcatuita dintr-un bazin principal de sedimentare-pretratare si un bazin pentru bioreactor SBR. Functioneaza pe principiul anaerob cu descompunerea si fermentarea compozitiei poluante din apele menajere, prin intermediul bacteriilor care se formeaza in lipsa oxigenului. Materia obtinuta se vidanjeaza periodic

Canalizarea apelor din spalatoria auto:

Apele uzate realizate in urma procesului de spalare a masinilor se vor colecta prin intermediul canalelor de colectare apa murdare (aflate pe platformele unde se realizeaza spalarea masinilor), la un camin de canalizare din care se vor scurge catre un separator de hidrocarburi si uleiuri (2.00x1.30x2.30m) montat ingropat dupa care se vor colecta in microstatia de epurare ape uzate.

Separatorul de hidrocarburi si uleiuri

Separatorul de hidrocarburi se amplasează, de regulă, într-o zonă distinctă, la distanţe de siguranţă faţă de alte obiecte din incintă.
Separatorul de hidrocarburi este realizat astfel încât să asigure:
separarea apelor reziduale rezultate in urma proceselor industrial, spalarii vehiculelor curatarii elementelor unse de ulei, sau de alta provenienta;
epurarea apelor meteorice contaminate de uleiul provenit din zonele impermeabile
principiul de functionare se bazeaza pe principul diferentei de densitate a apei si a uleiurilor minerale(adica pe principiul coalescentei) si separarea gravitationala a meteriilor grele(noroi).

Canalizare pluviala

Apele meteorice, colectate de pe acoperisuri de jgheaburi si burlane din tabla de 0.5mm sunt colectate printr-o retea locala de colectare ape pluviale spre microstatia de epurare;

Evacuarea apelor meteorice de pe platforma obiectivului studiat se va realiza prin pantele cailor de circulatie si ale platformelor de parcare in general. In punctele de racordare ale acestora cu aleea carosabila precum si in lungul acesteia se vor amplasa guri de scurgere stradale (gaigare) racordate la o conducta subterana din PE Dn 300 mm montata cu panta

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z.
Nr. 2/XI din 14.12.2018
Arhitect-şef,

de minim 3 %0 spre separatorul de hidrocarburi dupa care este colectat in microstatia de epurare ape uzate.

Alimentarea cu gaze naturale

Aferent str. Nucetului exista retea de joasa presiune de gaze naturale, se propune a se realiza bransament si instalatie de utilizare gaze naturale.
Încălzirea spatiilor se va asigura cu radiatoare, pentru preparare agent termic si apa calda s-a prevazut sursa de preparare a agentului termic de incalzire microcentrala pe gaz, cu tiraj fortat si functionare in regim de gazeificare, putere termica. Microcentrala este destinata pentru prepararea apei calde menajere si pentru prepararea agentului termic de incalzire.

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

In prezent exista bransament la reteaua electrica aferenta strazii Nucetului.
Se vor realiza retele electrice interioare , instalatia de legare la pamant , liniile electrice subterane de 0,4 KV, respectand distantele normate.
Alimentarea cu energie electrica pentru cladiri se va realiza conform avizului de amplasament al furnizorului de electricitate.

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

Gestionarea deseurilor menajere. Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere. In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o fima specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc). Colectarea gunoiului menajer se va face in europubele selectionate, amplasate pe o platforma special amenajata in interiorul proprietatii si va fi preluat de o firma de salubritate specializata, agreata de primarie, in baza contractului de prestari de servicii pe care il va incheia investitorul. In gestionarea deseurilor se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobata prin Legea nr. 426/2001, modificata si completata prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobata prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deseurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

3.7 Protectia mediului

- **Sistematizarea verticala** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre reteaua publica printr-o retea locala de canalizare pluviala;
- toate spatiile verzi difuze care se vor amenaja pe parcele vor avea rolul sa creeze un microclimat placut, sa infrumuseteze compozitia si sa contribuie la continuitatea spatiala a sitului natural
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sc. pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G.
Nr. 241 din 14.12.2018
Arhitect-şef

* **Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potentiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea prezentului PUZ, luandu-se in considerare obiectivele si aria geografica de amplasare.**

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent zonei de prestari servicii din zona studiata este in totalitate proprietate privata amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.)

3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ (etapizarea investitiei, costuri ce cad in sarcina investitorului, costuri ce cad in grija administratiei)

Etapizarea investitiei

Obiectivul CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI VULCANIZARE AUTO - se propune a se realiza in termenul autorizatiei de construire cel mult 12 luni, autorizatie care se poate obtine in baza unui proiect DTAC si numai dupa aprobarea documentatiei PUZ de Consiliul Local al comunei Baleni.

Etapa 1: realizarea lucrarilor de bransare la utilitati, apa, energie electrica si gaze naturale, in baza autorizatiilor de construire eliberate de primaria comunei Baleni.

Etapa 2: realizarea lucrarilor pentru organizarea de santier prevazute intr-un proiect DTOE intocmit de proiectant autorizat si autorizat de primaria comunei Baleni.

Etapa 3: realizarea investitiei in baza autorizatiei de construire emisa de primaria comunei Baleni

Etapa 4: realizarea receptiei de finalizare a lucrarilor de construire, intabularea in Cartea Funciara si in registrul agricol a constructiilor realizate.

Costuri ce cad in sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPORTATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBICTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

* Se propune schimbarea folosintei pentru suprafata de **700.00mp** ce reprezinta parcela care face obiectul PUZ in vederea construirii unei SPALATORII AUTO si VULCANIZARE.
* Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ.
* Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Pentru P.U.D/P.U.Z
Nr. 217 din 14.12.2018
Arhitect-șef

- Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
- Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului,ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ;

SOCIETATEA COMERCIALĂ arhicad TARGOVIŞTE - ROMANIA

INTOCMI
Arh GEORGE BUD.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR George Gh. BUDA arhitect

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.C.
Nr. 2/XI din 14.12.2018
Arhitect şef,