



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z. – ” INTRODUCERE IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE ZONA FUNCTIONALA DIN L3 IN L1 SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOTIZARE”,

oras MIOVENI judetul ARGES,

- prima varianta a planului -

1 INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE:

1. DENUMIRE PROIECT: Intocmire Planul urbanistic Zonal in vederea introducerii in intravilan (996mp), schimbare de zona functionala din **L2** in **L1a'**(subzona locuire individuala si functiuni complementare), lotizare si reglementare urbanistica a intregului teren in suprafata de **14.400mp**, in vederea vanzarii spre construire locuinte individuale.

2. AMPLASAMENT: jud. Argeş, oras MIOVENI, cu numărul cadastral cad. 80196, în suprafata de 14.400mp conf. masuratorilor și extraselor de carte funciara

BENEFICIAR:

S.C. PROIECTE MIOZARA S.R.L. cu sediul social in sat Valea Stanii, com Titesti, nr. 154, județul Argeş, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J3/32/14.01.2008, C.U.I. 23040390, tel. **0763.087.355**, e-mail: pitezar@hotmail.com, reprezentata prin dl. **DINIASI NICOLAE GEORGEL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE :

S.C. AF PLANNING S.R.L.

Sediu social Jud. Argeş, Oraş Piteşti, Aleea George STEPHĂNESCU, nr. 4, înregistrată la ORC sub nr. J3/1578/2021, având CUI 44518552, tel: 0747707332, email: iulia_smaranda@yahoo.ro

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Documentatia are drept obiectiv elaborarea unui studiu de oportunitate in vederea realizării unui P.U.Z. si RLU prin care se doreşte **introducerea in intravilan** a suprafetei de 996mp, **schimbarea zonei funcţionale** a terenului, reglementarea suprafetei de 13.212mp in **L1a'** (subzona locuire individuala si functiuni complementare), respectiv **Ccr** (Cai de comunicatie si transport) suprafata de 1451mp aferente largirii drumului cu nr cad 86825, **Spv** (Spatii verzi publice) in suprafata de 812mp. Suprafata

aferenta zonei functionale **L1a'** se doreste a se lotiza in 16parcele cu suprafete cuprinse intre 520-1210mp.

Suprafata aferenta drumului de acces (1451mp) si suprafata aferenta Spatiului verde (812m) **se va ceda dreptul de proprietate primariei orasului Mioveni cu HCL dupa aprobare PUZ.**

Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea investiției propuse în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare a localitatii și cu legislația în vigoare.

1.2. SURSE DOCUMENTARE :

În procesul de analiză, au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare/realizare, precum și cele anterioare și se va propune corelarea și actualizarea tuturor reglementărilor existente.

Legislație care a stat la baza elaborării documentatiei

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016

pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare s actualizare a documentatiilor de urbanism

- Legea 50/1991 republicată
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HG 525/1996, republicată în 2002
- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor

Studii și documentatii de urbanism care au stat la baza elaborării documentatiei:

- Planul Urbanistic General al orasului Mioveni aprobat prin HCL nr.45/2020
- Extras de carte funciara nr. 80196,
- Certificat de urbanism nr. 19/03.02.2023

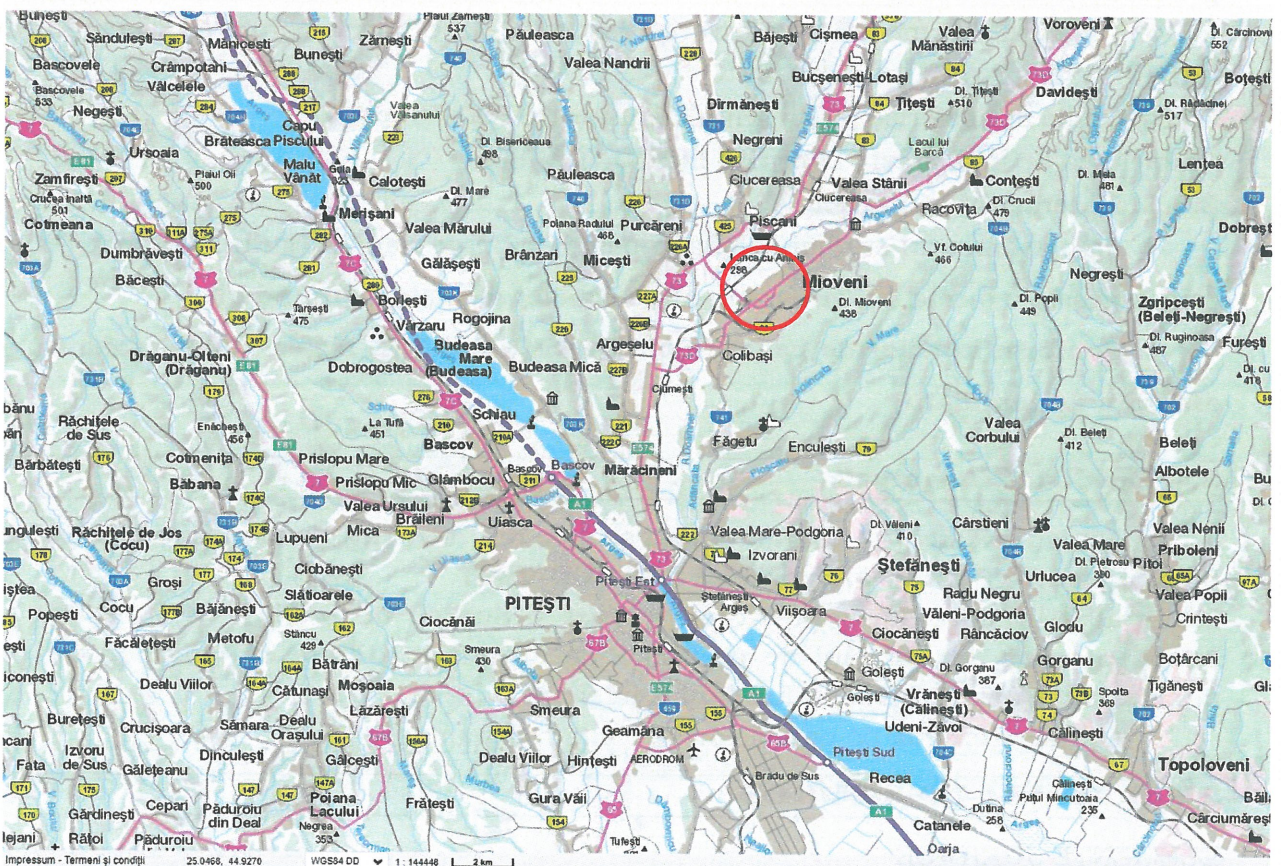
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1.INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiata se află în partea central vestica a orasului Mioveni, pe partea stanga a DN 73D, cu **acces din str. ing. Vasile Costescu, drum cu un profil cuprins intre 2.71-4.20m** actual in stare proasta (drum de pamant) si **fundatura**.

Terenul studiat se afla la 1km de centru orasului Mioveni si la 18km de orasul Pitesti

In proximitatea zonei studiate, pe o raza de cel putin 500m, se afla dotari publice precum: scoala gen. G toparceanu (602m), Sala Sporturilor (321m), Bazinul de Inot (321m), magazin comercial Lidl (225m), hoteluri/pensiuni si restaurante(227m),cresa/gradinita (812m). *(Plansa U06 Dotari publice existente.)*



Terenurile din vecinatatea zonei studiate, sunt ocupate de constructii cu functiunea de **locuire**. Cele mai apropiate constructii sunt pe latura de Vest, constructie cu functiunea de locuinta la peste 5m de limita de proprietate, iar pe latura de Est **str. Vasile Costescu** .

2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.2.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, ca limita de relief amplasamentul este in zona Piemontului Codmenei in zona denumita Campia Pitestilor, avand la nord Gruiriile Argesului si Piemontul Candesti, la sub Campia Boian si Gavanul Burdea, la est Piemontul Candesti si Campia Titu iar la vest Piemontul Cotmenei si Piemontul Oltetului.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se incadreaza in Subcarpatii Prahovei intre piciorul de piemont Candesti si Piemontul Cotmenei, pe interfluviul dintre raurile Vedea si Arges.

Altitudinea terenului este de cca 314m deasupra Nivelului Marii Negre, acesta fiind relativ plan, cu o usoara inclinatie pe directia SudEst- NordVest.

2.3.2. Clima

Arealul studiat din U.A.T Mioveni conform datelor din studiul geotehnic, se inscrie in teritoriul cu clima temperat – continentală cu nuante ușor excesive. Clima este influentata de masele de aer continental din est, principalii factori climatologici prezentand urmatoarele.

Temperatura medie anuala variaza intre 8°-13°C, iarna temperaturile medii sunt intre 0°-3°C, iar vara intre 16°-24°C

Precipitatiile atmosferice medii anuale sunt intre 500-700mm-

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,70-0,80m.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Amplasamentul studiat se afla la peste 960m de Raul Targului, si aprox 740m de raul Argesel, la o cota superioara in afara zonelor afectate de inundatii.

Conform hartilor de hazard din PPPDEII al A.B.A. Arges-Vedea, zona nu este afectata de inundatii.

2.4. CIRCULATIA -actuala

Accesul existent in zona studiata se face din **str. Ing Vasile Costescu (nr. cad. 86825) pe cele 3 laturi ale parcelei EST-SUD-VEST.**

Drum aflat in stare buna, pe latura de Vest si Sud cu un profil de peste 8,5m, cu o bandă pe sens. Iar drumul de pe latura de Est aflat in stare de balast la un profil cuprins intre 2,71-4,20m, cu fundatura in capat.

Actual circulatia pe parcela se face liber pe pamant.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

ELEMENTE JURIDICE

- Denumirea și categoria din care face parte:
- Imobil (teren) în suprafața de 14.400 mp de jud. Argeș, orasul Mioveni, pct. "CURATATURA", cu numar cadastrale 80196;
- Persoana juridică care îl administrează:
Dreptul de proprietate asupra imobilelor: **sc. PROIECTE MIOZARA srl.**

după cum reiese din **actul de alipire**, autentificat cu **nr.2129** din 24.06.2008 și);
Suprafata studiata este analizata si se reglementeaza in relatie cu vecinatatile imediat apropiate respectiv:

- EST - str. Ing Vasile Costescu cu nr cad 86825;
- SUD – str. Ing Vasile Costescu cu nr cad 86825;
- VEST – str. Ing Vasile Costescu; nr cad, 86370,86369, 86368

Punctele care delimiteaza terenul, în coordonate STEREO 70, au urmatoarele valori:

Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y
1	383834.736	493908.402	13	383656.680	493967.978
2	383832.886	493910.308	14	383661.905	493958.253
3	383823.309	493920.548	15	383672.600	493973.130
4	383733.078	493985.230	16	383717.882	493936.549
5	383732.762	493984.788	17	383732.062	493925.094
6	383607.131	494074.847	18	383748.790	493911.580
7	383571.125	494034.610	19	19383767.434	493897.190
8	383592.320	494017.777	20	383781.303	493885.668
9	383617.402	493996.901	21	21383787.058	493882.601
10	383620.686	493994.422	22	383793.038	493882.653
11	383642.550	493979.349	23	383813.247	493892.617
12	383651.673	493967.978	13	383656.680	493967.978

Terenul proprietate privata in suprafata de $S=14.400.0$ mp, are o lungime medie de 280.28 m, o latime cuprinsa intre 45.07m si 53.81m si cote teren ce variaza intre 316.65mdMN si 314.99 mdMN, cu o vale punctuala mai adanca pana la cota 311.54 mdMN

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este echipat cu utilitati.

In zona exista retea de energie electrica de **joasa tensiune LEA 0.40kv**, **retea de alimentare cu apa potabila**, **retea canalizare** si **retea de distributie gaze naturale**, amplasate pe strada ing V. Costescu.

Terenul este traversat de conducta **magistrala de transport gaze naturale (DN 500Stalpeni-Pitesti fir II)**.

2.7. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

In conformitate cu legislatia specifica, in vigoare, a fost parcursa procedura de informare si consultare a publicului, in urma careia a fost adus la cunostinta de intentia si propunerile prezentei documentatii.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Nu au fost inregistrate obiectiuni, sesizari, petitii sau observatii, negative din partea populatiei, dar nici din partea primarie oras Mioveni, astfel investitia fiind oportuna pentru comunitatea din orasul si din proximitate.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de S.C. GEOSERV FICS S.R.L. ing. geolog FIANU Cristin, in urma caruia au fost realizate 8 foraje geotehnice (in sistem percutat-uscat) pana la adancimea de 8.00m, fata de cotele initiale ale terenului.

Adancimea de fundare recomandata **-2.00m-4,00m** fata de cota terenului natural, in

Fundatiile se vor arma conform **Normativ NP112/2014**

Se recomanda ca in cadrul sistematizarii pe verticala a terenului sa fie identificate solutii de captare si evacuare a apelor pluviale.

Se recomanda *hidroizolarea etansa* si verticala la fundatii si al peretii diafragma conform **Normativ C-112-86 cap 3 pct.3.26**

Conforma STAS 6054/77 *adancimea de inghet este la -0.70m-0,80m.*

Pentru calculul fundatiilor se poate lua in considerare pentru stratul de pietris si nisip de diverse granulatii, compact, bine tasat, uscat si tinand cont de presiunile admisibile din Studiul Geotehnic.

Din punct de vedere seismic se incadreaza conf SR 11100/1-93 in cutremur de gradul 7.1 pe scara MSK cu revenire la 50 ani, iar in conform cu NP 100-1/2013, terenul studiat se incadreaza in categoria **geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat**, zona de proiectare „D” are coeficientul seismic $A_g=0,25$ iar perioada de colt $T_c=0,7$ secunde.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul cu numarul cadastral 80196 aferent suprafetei din intravilan (13.404mp) se află în intravilanul orasului Mioveni, în UTR 1, reglementată prin PUG in subzona **L3- Locuinte colective si functiuni complementare-regim mediu si mare de inaltime P+4E-P+10E.**

Indicatorii urbanistici existenti: POT=40%, CUT= 4

Suprafata din extravilan (996mp) este reglementat ca teren agricol in extravilan si se supune Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată). Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile permise de lege, fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Intrucat natura investitiei nu permite amplasarea in aceste zone functionale, este necesar realizarea unui plan urbanistic zonal de introducere in intravilan, lotizare in 19 parcele (din care 16 pt locuire) si schimbare de zona functionala si reglementare urbanistica conform legislatiei in vigoare in vederea construirii locuinte individuale si asigurare acces pe parcele.

Se propune astfel intocmirea unui PUZ pentru introducere in intravilan a suprafetei de 996mp, Schimbare de zona functionala din **L3** in **L1a'**(*Subzona locuire individuala si functiuni complementare*) suprafata de 13.212mp, **Ccr** (*cai de comunicatie si transport*) suprafata de 1098mp, Spv (*Spatii verzi publice*) suprafata de 90mp

Indicatorii urbanistici propusi: POT=35%,

CUT=1,20

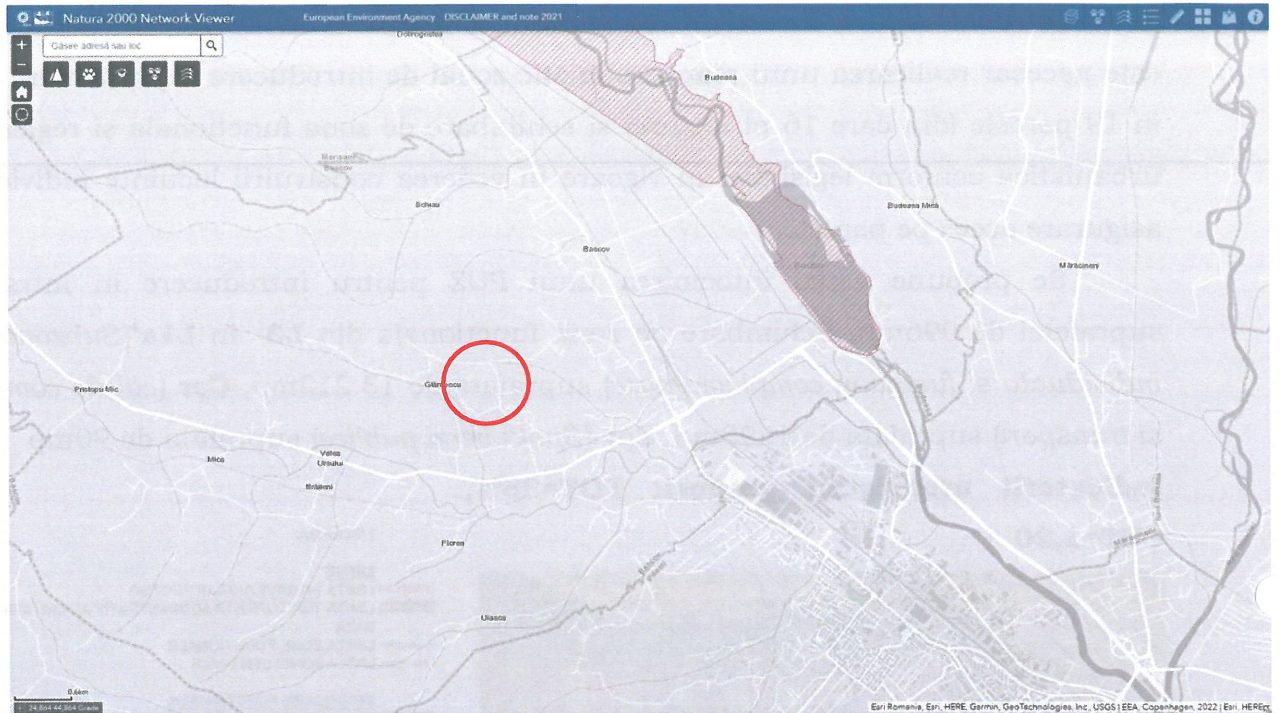


LEGENDA

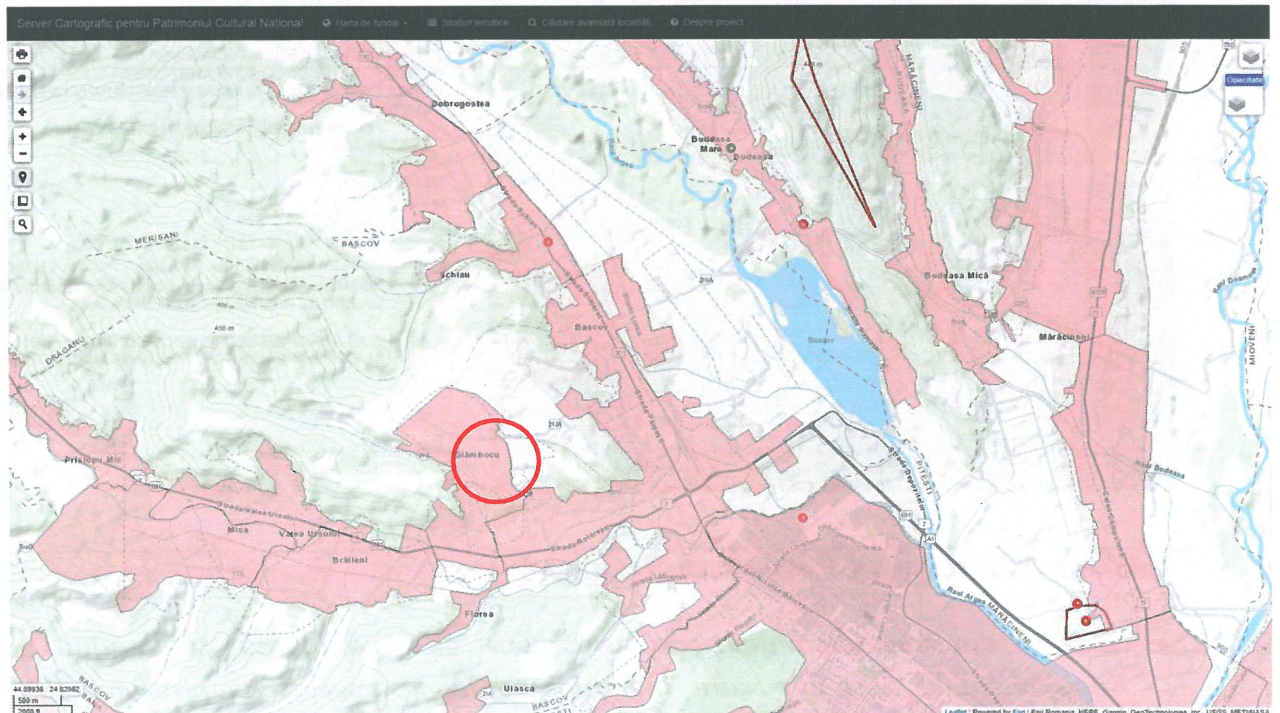
LIMITE	
	LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA
	LIMITA ZONE FUNCTIONALE
	LIMITA ZONEI CENTRALE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L-1a,L1u,L1i)
	ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L2, L3)
	ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE SI SERVICII (M1a)
	ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE (M1b)
	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)
	ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI INDUSTRIE, DEPOZITARE(M2)
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (ID)
	ZONA SPATII AGREMENT, SPORT SI LOASIR, SPATII VERZI AMENAJATE / PLANTATE (SP1, SP2, SP3)
	ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (Gc)
	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE (Ge)
	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (DS)
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (Ccr)
	ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (Ccf)
APE	
FOLOSINTA TERENURILOR IN EXTRAVILAN	
	ARABIL
	PĂȘUNI
	LIVEZI
	VII
	PĂDURI
	VEGETATIE AFERENTA CURSURILOR DE APA
	ZONĂ INUNDABILĂ 10% conf. Hărțile de hazard și risc la inundații
	ZONĂ INUNDABILĂ 1% conf. Hărțile de hazard și risc la inundații
	MASURI DE PROTECTIE ZONA INUNDABILA
	CLADIRI SI ANSAMBLURI MONUMENT ISTORIC (LMI 2015)
	CLADIRI SI ANSAMBLURI CU VALOARE ARHITECTURALA SI AMBIENTALA

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- *Extras din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdictii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):*



– terenul **nu se afla în Sit Natura 2000**, acesta aflându-se la aproximativ 3Km vest de sit-ul “Lacurile de acumulare de pe Raul Arges” (SiteCode: ROSPA0062), (<https://natura2000.eea.europa.eu> accesat la 16.08.2023).



- – terenul se află **în afara zonelor protejate**/ Situri Arheologice, conf. Repertoriului Arheologic National (RAN) si Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural National. (<https://map.cimec.ro/Mapserver/>, accesat la 16.08.2023)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin PUZ apropiat se propune alocarea de teren pentru modernizare și largire drum str. Ing Vasile Costescu de pe latura de Nord-Est, la **profil de 8.00m+5m spatiu verde**, asigurând accesul pentru loturile noi create (parcelele 1-8).

Pentru loturi 9-13 accesul se va face din drumul nou propus, cu un **profil de 8.00m plus un spatiu verde de aliniament de 1m**.

Terenul aferent drumului și spațiului verde (lotului 17-18) **se vor cedeaza primariei orasului Mioveni**, (1451mp zona Ccr și 812mp zona Spv).

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcele. Se va respecta regulamentul general de urbanism HG525, privind asigurarea locurilor de parcare în funcție de funcțiunea clădirii și suprafața acesteia.

Nu se propun locuri de parcare publice.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI/BILANȚ/INDICATORI URB.

3.5.1. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

DESCRIERE SOLUTIEI PROPUSE PRIN PUZ:

Se propune PUZ pentru introducerea în intravilan, suprafața de 996mp, lotizarea întreaga suprafață de 14.400mp în 18 parcele, și reglementarea întregii zone în 3 zone funcționale:

- Locuire **L1a'** (12.137mp) – 16 loturi (lot 1-6)
- Cai de comunicație și transport **Ccr** (1451mp)(lot 17)
- Spații verzi publice și de aliniament **Spv** (812mp) (lot 18)

Suprafețele loturilor pentru Locuire ce încadrează între **520mp-1210mp**, cu o deschidere la strada de **minim 14m** și adâncime mai mare decât lățimea.

Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim **P+1E/P+1E+M, Hmax la cornisa=8.00m**,

Se va reglementa amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă cu retrageri față de limita laterală astfel încât să se asigure o distanță între clădiri egală cu înălțimea construcției celei mai înalte.

Accesul pe parcelele 1-8 se va face pe latura de Est a terenului, din str. Ing. V Costache propusă spre largire la un **profil de 8.00m+5m spatiu verde**, pentru loturi 9-13 accesul se va face din drumul nou propus, cu un **profil de 8.00m plus un spatiu verde de aliniament de 1m**.

Accesul pe parcelele 14-16 se va face pe latura de Sud a terenului din str. V Costache, drum aflat în stare bună cu un profil de peste 8,5m.

Terenul aferent lotului 17-18 **se vor cedeaza primariei orasului Mioveni, reprezentand suprafata pentru largirea drumului pe latura de Est a terenului pana la un profil de 13,00m, ce iese in strada principala** (str. Ing V. Costescu), situat pe latura de SV, **ce include un spatiu verde public de aliniament avand un profil de 5m**, pe directia N-S, iar pe directia E-V un profil de 9,00m **ce include un spatiu verde public de aliniament de 1m.**

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcele. Se va respecta regulamentul general de urbanism HG525, privind asigurarea locurilor de parcare in functie de functiunea cladirii si suprafata acesteia.

Nu se propun locuri de parcare publice.

Accesul si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Spatiile verzi se vor amenaja pe parcela si vor avea un procent de minim 30%.

Nr. Lot	Suprafata (mp)	Funciune
1	549	L
2	684	L
3	674	L
4	669	L
5	660	L
6	638	L
7	600	L
8	576	L
9	520	L
10	560	L
11	1092	L
12	1096	L
13	1210	L
14	964	L
15	824	L
16	821	L
17	1451	Ccr
18	812	Spv
TOTAL	14400	

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE:

NR. LOTURI	Suprafata (mp)	FUNCTIUNEA PROPUSA	PROCENT (%)
1-16	12.137	LOCUIRE (L1a')	84.28
17	1451	CIRCULATIE (carosabila/pietonal)Ccr	10.08
18	812	Spatii verzi Spv	5.64
	14.400	TOTAL	100

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

	EXISTENT	PROPUS
POT maxim	40,00%	35,00%
CUT maxim	4,00	1,05
Regim max de înălțime	P+4E/P+10	P+1E+M
Regim minim de înălțime		P
H max la cornisă	31,00m	8,00m

Se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerințe de asigurare a confortului construcției

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranța la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Zona de Locuire L1a'

- Loturile nou create vor avea suprafața minimă de 400,00mp, deschidere minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea;
- Retragera minimă față de viitoarele **ALINIAMENTE**
 - pe latura **NE** - **minim 3m** (limita cu zona Spv propusă);
 - pe latura **SE și NV** - **minim 5m**, (limita cu zona Ccr -str Ing V Costescu);
- **Pentru loturile de colț:** se poate admite reglementarea amplasării la **minim 3,00m** față de limita cu drumul (*limita cu zona Cc propusă sau cu drumul de acces str. V Costescu*), cu condiția ca accesul carosabil să nu fie permis pe această latură și loturile să nu se dezmembreze ulterior și nu se admit fațade oarbe (calcan);
- Retragera față de **LIMITELE LATERALE** - **jumatate din înălțimea construcției, la cornisă, dar nu mai puțin de 3,00m;**
- Retragera față de limita **POSTERIOARA** a parcelei: **minim 5,00m** excepție pt loturile aflate în culoarul de protecție al conductei TRANSGAZ, se va respecta culoarul de protecție conform avizului instituției avizatoare (TRANSGAZ);

Față de conducta de transport gaze Dn 500 Stalpeni-Pitești fir II, conform avizului TRANSGAZ, se păstrează un **culoar de protecție de 20m din axul conductei** (pc. 1 x 493 330, Y 371 764; pc. 2 493 285, Y 371 790) cu interdicție de construire locuințe

individuale/colective, constructii industriale, sociale si administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman (cu regimul maxim de P+3E), fata de orice zona unde se vor desfasura o activitate ce implica personal uman, zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, spatii de joaca, post trafo, organizari de santier, **respectiv 6m** fata de constructii usoare, fara fundatii, altele decat cladirile destinate a fi ocupate de oameni, paralelism cu drumul de incinta/privata, platforme betonate, padocuri, parcuri auto, alei carosabile si pietonale.

In **zona de protectie a conductei de gaze**, de **(6+6)m** de o parte si alta a conductei, sunt interzise circulatia vehiculelo, depozitari de materiale, precum si lucrari ce ar putea afecta conducta de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde si nu se vor planta arbori si arbusiti cu radacini profunde (mai mari de 50cm).

In **zona/zonile de intersectie cu drumul/drumurile de acces/incinta, conducta de transport gaze se va proteja cu tub metalic, in conformitate cu „Normele tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale” aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr.118/2013 si STAS 9312-87, sau cu dale din beton armat. Dalele se vor plasa in partea superioara a drumului/drumurilor si vor depasi cu cca 1,5m conducta de gaze, de o parte si de alta a acesteia.**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata, pe terenul cu nr cad. 86825 –*alee pietonala*-drum public (str ing V Costescu) **exista trasate retele de alimentare cu apa potabila, canalizare si curent electric.**

Terenul aferent largirii drumului, inclusiv spatiul verde de aliniament **va fi cedat domeniului public orasului Mioveni cu HCL dupa aprobare PUZ.** . Urmand ca pe acesta sa se faca bransarea la utilitatile din zona in sistem individual pe fiecare parcela. Dotarile publice (sp verde de aliniament) si drumul, dupa cedarea catre domeniului public orasului Mioveni raman in administrarea acesteia.

1.1. ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Pe terenul cu nr cad. 86825 –*alee pietonala*-drum public (str ing V Costescu) exista retea de alimentarea cu apa potabila . Pentru noile loturi se propune bransarea la reseaua existenta, in sistem individual.

1.2. ALIMENTAREA CU APA TEHNOLOGICA: Nu este cazul

1.3. EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Pe terenul cu nr cad. 86825 –*alee pietonala*-drum public (str ing V Costescu) exista retea de colectare apele uzate menajere

Se propune bransarea la rețeaua de canalizare existente, pentru fiecare lot propus, investitie ce va fi realizata in sistem individual de pe strada ing. Vasile Costache, pe noul drum propus (drum ce va fi dat in folosul comunitatii).

1.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Alimentarea cu energie electrica a noilor clădiri se face prin branșarea acestora la rețeaua electrica existenta pe str. Ing. Vasile Costache (drum propus spre largire).

1.5. GUNOIUL MENAJER si alte resturi de materiale, vor fi depozitate in containere ecologice si preluate de la fiecare lot in parte, de catre firma de salubritate a orasului Mioveni cu care se va incheia contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Vor fi respectate prevederile din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea apelor nr. 107/1996, Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Hotărârea nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic al apelor uzate, Ordinul MAPPM nr. 462/1993, Ordinul MAPPM nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului.

Evacuarea deșeurilor solide se va face către o ghenă ecologică amplasată în incintă, în europubele din polipropilenă ce vor fi preluate de către compania de salubritate.

Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare – OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

Teren cu nr. cadastral 80196, în suprafața de **14.400mp**, administrat de SC. **PROIECTE MIOZARA** S.R.L. în calitate de beneficiar după cum reiese din actul de alipire, autentificat cu nr.2129 din 24.06.2008

Total teritoriu reglementat (schimbare de zona funcțională) = **14.400mp**

b) Circulația terenurilor

După aprobarea PUZ, loturile noi create urmează să se vândă, individual, în vederea construirii locuințe pe parcelă, iar terenul aferent circulației auto - Ccr (1451mp) și Spațiului verde – Spv (812) se va ceda prin HCL, **domeniul public al primăriei orașului Mioveni de comun acord.**

4 CONCLUZII - MĂSURI IN CONTINUARE

Propunerea întregii investiții reprezintă o oportunitate de valorificare a potențialului economic al terenului, dar și crearea unei zone omogene în zona.

ETAPE DE DEZVOLTARE și OPERATIUNI JURIDICE	
I	Realizare și aprobare plan urbanistic zonal - P.U.Z. - „INTRODUCERE IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE ZONA FUNCTIONALA DIN L3 IN L1 SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOTIZARE”,
II	Lotizare terenuri conform plaselor anexate și aprobate de către instituțiile avizatoare
III	Cedare către domeniul public al primăriei orașului Mioveni de comun acord, a lotului cu nr. 17-18, cu HCL.
IV	Vanzare terenuri
V	Obținere autorizație de construire și bransarea la rețele edilitare de către noii beneficiarii ai loturilor 1-16
VI	Modernizare drum

Cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism și lotizare vor fi asigurate de către beneficiar persoana juridică: sc. PROIECTE MIOZARA srl. reprezentată prin dl DINIASI GEORGEL,

Bransarea noilor construcții pentru toate loturile va fi realizat în sistem individual de către proprietarii noilor loturi.

În sarcina autorităților publice locale revine modernizarea drumului nou propus.

Soluția dată prin studiul de oportunitate creează premisele dezvoltării zonei omogene prin specificul și potențialul detinut.

Având în vedere cele mai sus prezentate, considerăm că soluția propusă se armonizează cu funcțiunile din zona și poate satisface cerințele actuale ale dezvoltării rurale din zona.

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

