

## **BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

### **PIESE SCRISE**

#### **1. MEMORIU DE PREZENTARE**

### **PIESE DESENAȚE**

U1/1 - Încadrarea în teritoriu

U2/1 - Situația existentă

U3/1 – Reglementări urbanistice

U4/1 – Mobilare urbană

U5/1 – Reglementări edilitare

U6/1- Proprietate asupra terenurilor

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentației

|                 |   |
|-----------------|---|
| Beneficiar      | <b>U.A.T. BERBESTI</b>  |
| Adresa          | Oras Berbesti, sat Rosioara, PCT "Izlaz", Jud. Valcea             |
| Proiectant      | S.C. ARHISPACE S.R.L. Rm. Vâlcea - R.C<br>J38/42/2004, RO16056520 |
| Șef proiect,    | arh. Alexandru SUCIU  |
| Data elaborării | Mai 2025  |

Obiectul lucrării

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal- introducere in intravilan  
cu destinatie urbanistica zona de agrement, necesar realizarii  
Amenajare spatii verzi in Orasul Berbesti, Jud. Valcea,  
Zona 3 - Parc agrement**

Surse de documentare - PLANUL URBANISTIC GENERAL – Oras Berbesti  
Plan topografic

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Evolutia zonei -

Zona este situata in extravilanul Orasului Berbesti. Pana la aceasta data nu au existat solicitari sau intentii de dezvoltare a localitatii in aceasta zona. In conditiile in care Orasul Berbesti este deficitar in zone de agrement, terenul pentru care se solicita introducerea in intravilan are calitati necesare acestui tip de functiune.

#### 2.2. Încadrare în localitate

##### 2.2.1. Amplasament teren

Terenul studiat este situat in extravilanul Orasului Berbesti fiind liber de constructii

Terenul este situat pe latura de SUD a strazii Rosioara invecinandu-se la:

- Nord: Str.Rosioara
- Est: padure
- Sud: padure
- Vest: padure

##### 2.2.2. Folosinta actuala a terenului

Terenul solicitat pentru schimbarea functiunii in zona de agrement si introducerea lui in intravilan face parte din :

**1. Nr. Cad. 35645 S = 29403.00mp**  
**- pasure extravilan**

**2.2.3. Folosinta solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate**

Funcțiunea urbanistica solicitata in studiul de oportunitate este de "Elaborare Plan Urbanistic Zonal- introducere in intravilan cu destinatie urbanistica zona de agrement, necesar realizarii " Amenajare spatii verzi in Orasul Berbesti, Jud. Valcea,Zona 3 - Parc agrement" pentru terenul solicitat in suprafata totala de 29403.00 mp, astfel :

Introducere in intravilan S=29403.00mp

**2.3. Elemente de cadru natural**

Terenul este situat intr-un cadru natural frumos, dispus in terase pe o panta relativ accentuata

**2.4. Circulația**

DRUMURI

Terenul se invecineaza pe latura Nord cu Str.Rosioara,

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de constructii

**2.6. Echipare edilitara**

**Rețele apa - canal**

**APA**

In zona studiata exista retea de apa pe str. Rosioara

**CANALIZARE**

In zona studiata nu exista retea de canalizare pe str. Rosioara

**Rețele termice**

In zona studiata nu exista rețele termice

**Rețele electrice**

In zona supusa analizei exista rețele electrice aeriene de joasa tensiune pe str. Rosioara

Rețelele electrice existente sunt construite pe stalpi de beton tip centrifugat sau vibrat.

**Rețele gaze**

In zona studiata nu exista retea de gaze pe str. Rosioara

**2.7. Probleme de mediu****1. Relatia cu cadrul natural**

Terenul studiat se situeaza intr-un cadru natural frumos si linistit

**2. Evidentierea unor riscuri naturale si antropice**

In zona terenului care face obiectul PUZ - ului nu s-au evidentiat asemenea riscuri

**3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu exista valori de patrimoniu in limita terenului sau in zonele limitrofe

**4. Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu exista asemenea potential

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Nu au fost identificate alte optiuni ale populatiei din zona studiata sau adiacenta.

Administratia locala urmareste ca dezvoltarea zonei sa se realizeze in limitele strategiei de dezvoltare, iar interventiile care presupun modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate sa fie si in limitele tendintelor de dezvoltare rezultate din evolutia intereselor dezvoltatorilor pentru terenurile din zona.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### Studiu topografic

Trenul are o panta pe directia nord-sud si vest-est .

**Studiu geotehnic** A se vedea studiul geotehnic anexat

**Studiu hidrogeologic** Nu este cazul

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul fiind situat in extravilanul localitatii are prevederi specifice terenurilor situate in extravilanul localitatilor cu reglementari conform regulamentului general de urbanism din 27.06.1996.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

Nu este cazul.

#### 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementarile urbanistice reglementaza conditiile de amplasare a constructiilor si mobilierului destinate zonei de agrement cu functiuni complementare acestora, zone de platforme carosabile in incinta, spatii verzi amenajate, parc Aventura terestru . trasee Aventura suspendate si tiroliene copii si adulti .

##### Indicatori urbanistici propusi prin regulamentul de urbanism aferent PUZ

P.O.T. Procent de ocupare teren propus 15% C.U.T. coeficient de utilizare propus = 0.3

RESTRICTII DE CONSTRUIRE cu conditionari

Retrageri ale zonei edificabile fata de aliniament, limite laterale si posterioara

Nord- 3.00m

Sud-3.00m

Est-3.00m

Vest-3.00m

Retragere fata de aliniament -3.00m

Regimul de inaltime maxim va fi de max P+1E pentru toate tipurile de constructii cu functiuni complementare acestora.

#### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

##### Alimentarea cu apa

Se propune alimentarea cu apa din reseaua existenta in zona de pe str. Rosioara

##### Canalizare menajera

Apele uzate menajere pot fi colectate intr-un bazin vidanjabil propus

Preluarea apelor pluviale se poate realiza gravitational

**Alimentare cu energie electrică**

Se va realiza din reseaua publica existenta de pe str. Rosioara

**Alimentare cu gaze**

Nu este cazul

**Termice**

Nu este cazul,

**3.7. Protectia mediului**

Efectele semnificative potentiale asupra mediului – Conf, ANEXA 1 Hg 1076/2004

**1. Caracteristicile planului Urbanistic Zonal****a. Gradul in care planul contribuie la dezvoltarea urbanistica a localitatii**

PUZ-ul propune extinderea functiunilor existente de agrement si spatii verzi deficitare contribuind la dezvoltarea armonioasa a localitatii.

**b. Gradul in care cadrul PUZ influenteaza planul urbanistic general**

PUZ-ul propune atribuirea unei destinatii urbanistice de agrement unui teren situate in extravilanul localitatii si introducerea lui in intravilan .

**c. Relevanta PUZ in perspectiva dezvoltarii durabile.**

Funciunea propusa este in spiritul si sensul dezvoltarii localitatii si nevoilor comunitatii in conditiile racordarii la infrastructura de utilitati existenta si eficientizarea folosirii acesteia.

**d. Probleme de mediu relevante pentru PUZ**

Nu exista elemente care sa aduca prejudicii mediului care pot fi semnalate, functiunea si constructiile propuse nu sunt generatoare de agresiuni asupra mediului.

**e. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu**

Deseurile rezultate din activitatea care se va desfasura pe amplasament vor fi preluate , printr-un contract de servicii cu o firma specializata pentru aceste activitati.

Evacuarea apelor menajere se va realiza in reseaua existenta pe str. Straubing

**2. Caracteristicile efectelor si ale zonelor posibil a fi afectate cu privire la:****a. Probabilitate durata frecventa**

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare

**b. Natura cumulativa a efectelor**

Nu este cazul. Nu exista surse de poluare Nu exista efecte nocive .

**c. Natura transfrontiera a efectelor**

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona adiacenta frontierelor.

**d. Riscul pentru sanatatea umana sau mediu**

Nu este cazul. Nu exista surse care sa genereze riscuri care afecteze sanatatea umana si mediul.

**e. Marimea si spatialitatea efectelor**

Neglijabila spre zero

**f. Valoarea si vulnerabilitatea a arealului posibil a fi afectate de**

-Caracteristici naturale sau patrimoniu cultural

Nu este cazul. Amplasamentul nu este in zona de protectia a monumentelor istorice sau sit protejat.

-Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul

-Folosirea terenului in mod intensiv.

Terenul este propus a fi folosit pentru constructii cu functiuni fara efecte negative asupra mediului

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national comunitar sau international.

Terenul nu este situat în zone instituite cu statut de protecție.

### **3.7. 1. Servituti urbanistice**

- Terenul nu este grevat de servituti urbanistice

### **3.7.2. Asigurarea acceselor**

Accesul se va realiza din str. Rosioara printr-un drum de acces

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul

## **4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Se va urmări ca aprobarea autorizațiilor de construire sa fie în concordanță cu reglementările zonei funcționale în care este amplasat terenul solicitantului

Consecințe economice si sociale la nivelul zonei

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Realizarea studiilor și documentațiilor tehnice necesare parcurgerii etapelor până la autorizarea lucrărilor de construcție

Realizarea obiectivului principal și a celor secundare

3. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale

Nu există costuri în sarcina autorităților locale.

## **5. ANEXE**

Planul topografic

NOTA Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată d.p.d.v. economic, tehnic și al mediului înconjurător cf legii 372/2005 se va elabora la faza de Autorizație de Construcție

Intocmit,  
Arh. urb. Alexandru SUCIU