

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. –CONSTRUIRE SPAȚII PRODUCȚIE, ADMINITRAȚIE, SERVICII-CULTURĂ VITICOLĂ, T31,P327-I-3,4,5,6,7,9,10,11,12,14,15,LOT 2
COM. ROGOVA, JUD. MEHEDINȚI
- **Beneficiar:** S.C. DHC CO S.R.L. –prin Alexandru Daniel Ionuț
- **Proiectant:** S.C. GENERAL PROJECT S.R.L.
- **Data elaborării:** ianuarie 2018

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și ajustarea intravilanului localității Poroinița, având în vedere faptul ca terenul studiat, în suprafață de 10.208,00 mp nu se afla în intravilan.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea unei suprafețe în intravilan și reglementarea unui complex viticol. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de zonă viticolă, cu funcțiune de servicii de producție, depozitare, preparare, cu funcțiuni administrative și zonă cu servicii de agroturism.

Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zonă nu au mai fost întocmite documentații de urbanism, cu excepția P.U.G. comuna Rogova, jud. Mehedinți.

Concomitent, pentru întocmirea PUZ - ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- Studiul geotehnic,
- Planuri topografice reambulante scara 1:1000,
- Elemente de recunoaștere a terenului,
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă,
- Identificarea situației juridice a terenurilor,
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent funcții agricole sau viticole.

Terenurile din zona studiată sunt în cea mai mare parte terenuri cu pante repezi, într-un cadru natural cu relief de deal.

Teritoriul comunei Rogova face parte din unitatea de relief Câmpia Blahniței, subdiviziune a Câmpiei Olteniei. Câmpia Blahniței are o orientare generală NV-SE, caracterul morfologic fiind dat de prezenta teraselor fluviatile și a luncii.

Într-o măsură mai mare pe teritoriul comunei se găsesc solurile brune și brun-roșcate ce constituie un mediu propice pentru cultivarea viței de vie din soiuri nobile, pentru producerea de vinuri superioare. Datorita acestei caracteristici s-au dezvoltat zonele viticole colinare și în alte comune învecinate: Bălăcita, Oprișor, Vlădaia, Corlațel, Punghina și Vânju Mare.

Domeniile viticole din comunele Vânju Mare și Oprișor reprezintă una dintre atracțiile turistice remarcabile prin continuarea tradiției producerii de vinuri roșii de înaltă calitate, fapt pentru care acest teritoriu este numit *inima ținuturilor vinurilor roșii*.

2.2.POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ultimii ani se constată o cerere pentru deschiderea unor activități lucrative sezoniere, de înființarea unor activități în turism și agrement care să valorifice potențialul natural al comunei.

Comuna Rogova ocupă un loc important în sectorul viticol al județului.

Oportunitățile investiției sunt:

- Potențial de dezvoltare a sectorului viticol, dată fiind calitatea solului,
- Existența unei tradiții în ceea ce privește viticultura,
- Posibilitatea de certificare a mărcilor de vinuri ce pot contribui la dezvoltarea economică a microregiunii,
- Posibilități de dezvoltarea a agroturismului.

Poziția favorabilă a comunei, cadrul natural, politici coerente de dezvoltare a agriculturii și de echipare tehnică și edilitară a satelor, coroborate cu diverse programe de finanțare externă, de acordarea unor facilități pentru eventuali investitori care să dezvolte activități economice utilizând forța de muncă locală și resursele naturale din teritoriu, sunt factori care trebuie și pot fi fructificați pentru revigorarea localităților.

Comuna Rogova are stabilit potrivit prevederilor legii nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - secțiunea a IV-a, "rețeaua de localități" - rangul IV, iar localitățile componente sunt de rang V.

2.3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Comuna Rogova este situată în zona centrală a teritoriului administrativ al județului Mehedinți, pe drumul național D.N. 56A, la distanță de 25 km față de reședința de județ municipiul Drobeta Turnu Severin și la 7km de orașul Vânju Mare. Comuna are în componență 2 localități: localitatea Rogova - reședința de comună și localitatea Poroinița.

Zona studiată se află situată în partea de nord a D.N. 56A, în extravilanul comunei Rogova, la cca. 390 m sud-vest față de intravilanul localității Poroinița.

Suprafața studiată se învecinează cu:

- Sud: N.C. 50870 - în proprietatea aceluiași beneficiar,
- Est: N.C. 50870 - în proprietatea aceluiași beneficiar,
- Vest: N.C. 509164 - în proprietatea dl. Nuhaiu Victor,
- Nord: N.C. 50870 - în proprietatea aceluiași beneficiar,

Pe terenul N.C. 50870 sunt exploatații viticole.

Drumul de acces pentru terenul studiat, va fi unul privat cu barieră de acces, și va fi amplasat pe terenurile identificate prin N.C. 50870, N.C. 50910 și N.C. 50911, conform planurilor anexate. Din el se urcă la nord în drumul De 326 și se coboră spre sud în drumul local propus pentru clasificare De329 (DC 120).

2.4.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Rogova este așezată în câmpia Blahniței, subdiviziunea a câmpiei Olteniei. Râului Blahnița traversează localitatea Rogova de la nord la sud, iar pârâul Poroinița traversează localitatea Poroinița de la est la vest, ca mai apoi să se verse în râul Blahnița, în dreptul localității Rogova.

Pe această vatră din cele mai vechi timpuri au existat condiții naturale prielnice datorită configurației terenului cu care localitatea este înconjurată, dealuri și păduri cu

ieșire spre sud și care au creat condiții adecvate desfășurării activității umane, fiind și pe axa de circulație a două importante comunicații de la sud-est la nord-vest, comuna a devenit un centru nodal dintre zona de câmpie și zona deluroasă din sud-vestul țării.

Așezarea sa îi conferă un potențial natural bogat prin Lunca și pârâul Blahnița fiind și la 5 km de brațul Dunării Mici și al pădurilor înconjurătoare.

Comuna Rogova este încadrată de dealul Stârmina și pădurea omonimă la vest, de unde se coboară spre localitate șerpuiind pe lângă Valea Șentii, de pădurea Bucium la sud-vest, satul Vînjuleț (cartierul Teodorenii) la sud, râul Blahnița, pădurea Lunca Vînului și orașul Vînju Mare la est, dealul Țiganului, valea Păsăruia și localitatea Traian la est-nord-est, Pârâul Poroinița (Matca), pădurea Poroinița și satul Poroinița la nord-est, Dealul Vârciorova, dealul Coasta lui Raicu și localitatea Poroina Mare la nord-est, punctul La Cazărmi și comuna Livezile la nord.

Climatul este submediteranean, cu veri calde și uscate, ierni blande și ploioase, cu medii termice anuale ridicate (10-11 gr.C), cu amplitudinea lunară de 1,0 grade C în luna ianuarie și 21-22 grade C în luna iulie, dar cu precipitații reduse (450-600 mm/an). Pe teritoriul comunei sunt predominante vânturile de vest și est. Viteza medie a vântului este de 4-6 m/s, iar maximă nu depășește 20 m/s.

Cantitatea de precipitații este de 700-800 mm/an, în special la începutul verii și toamna, media anuală a umidității relative este -74%.

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu P100-1/2006 - valoarea de vârf a accelerației terenului - $ag = 0,15g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ s.

Condițiile generale de fundare sunt normale: terenul de fundare de tip bun (STAS 3300/2-85), adâncimea minimă de fundare 0,85 m, iar capacitatea portantă a terenului de fundare $P_{conv} = 280Kpa$.

Amplasamentul este neconstruit, are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări. Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

2.5.CIRCULAȚIA

Principalele căi de comunicație din zonă sunt drumul național D.N. 56A - segmentul Rogova-Vînju Mare. La nord de amplasament este drumul comunal D.C. 120 ce leagă localitatea Rogova de localitatea Poroinița, precum și două drumuri de exploatare (de tarla) din care se accede pe drumul propus în proiect.

Pe teritoriul comunei nu există cale ferată, iar cele mai apropiate stații feroviare sunt în localitatea Șimian și în municipiul Drobeta Turnu Severin.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

-lipsa unui drum de acces pe zona studiată, în proiect se propune un astfel de drum, dezvoltat pe terenul beneficiarului care are acces în două drumuri de exploatare, la nord și sud de zona studiată, conform planșelor anexate.

-drumurile de exploatare adiacente sunt de pământ, subdimensionate și improprii circulației autovehiculelor.

2.6.OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are în prezent funcția de teren arabil. Zonele cu care se învecinează au funcțiuni agricole (teren arabil) pe care sunt dezvoltate exploatații viticole.

Din punct de vedere estetic, zona beneficiază de perspectivele descendente spre zonele înconjurătoare.

Din punct de vedere urbanistic, ne-existând suficiente construcții nu se poate contura o expresie urbanistică. Având în vedere caracterul izolat al amplasamentului, se poate estima că această caracteristică predominant natural-rurală se va păstra.

Zona, aflată în extravilanul localității și fiind teren arabil cu exploatații viticole, este liberă de construcții, gradul de ocupare a terenului fiind zero.

2.7.ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Zona studiată nu este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată nu există sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu căldură

În zonă nu există rețea centralizată de termoficare. Alimentarea cu energie termică a clădirilor existente în apropierea zonei studiate este realizată individual cu sobe.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există două rețele de alimentare cu energie electrică - rețele aeriene de distribuție a energiei electrice de medie tensiune, la care sunt alimentate construcțiile din apropiere, și de înaltă tensiune.

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețea de telefonie fixă, fiind în schimb prezent un semnal suficient de bun pentru rețelele de telefonie mobile.

2.8.PROBLEME DE MEDIU

a.Relazia cadru natural-cadru construit

Pe teritoriul comunei sunt trei arii naturale protejate:

- RORMS0013 Blahnița (situri Ramsar) – zone umede de importanță internațională,
- ROSCI0173 Pădurea Stârmina – arie naturală de importanță comunitară,
- ROSPA0011 Blahnița – arie de protecție specială avifaunistică.

Terenul propus în P.U.Z., spre aprobare, nu se află în nicio arie protejată menționată anterior.

b.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

La nord de amplasamentul studiat trece pârâul Poroinița care nu pune problema inundațiilor.

Terenul propus pentru construcții prezintă declivități de până la 6m, pe direcția nord –sud, iar pe direcția est –vest declivitatea este mai lină, până la 2 m. Din punct de vedere geotehnic terenul este stabil și nu se încadrează în zone dispuse la alunecări de teren.

c.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul.

d.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Astfel, pe teritoriul comunei s-au declarat trei arii naturale protejate:

- RORMS0013 Blahnița (situri Ramsar) – zone umede de importanță internațională,
- ROSCI0173 Pădurea Stârmina – arie naturală de importanță comunitară,
- ROSPA0011 Blahnița – arie de protecție specială avifaunistică.

și cinci monumente istorice:

- Situl arheologic de la Rogova I, pe malul râului Blahnița, sec. II-III p.Chr.
- Situl arheologic de la Rogova II, pe malul râului Blahnița, sec. X-XI
- Biserica „Sfântul Nicolae și Sfântul Ioan Botezătorul” – sat Poroinița,
- Biserica „Sfântul Nicolae” – sat Rogova.

Terenul propus în P.U.Z. nu este situat sub reglementările vreunei arii protejate.

Beneficiarul proiectului este responsabil de managementul deșeurilor. În acest scop va stabili un contract cu operatorul local. Este interzisă abandonarea deșeurilor de orice fel.

În apropierea zonei studiate se găsește biserica „ Sfântul Nicolae și Sfântul Ioan Botezătorul” din satul Poroinița, clasată ca monument istoric.

Datorită distanței de peste 500 m terenul studiat se află în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.

e.Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Terenul propus în P.U.Z. este dispus adiacent unor zone naturale de mare valoare turistică.

Zona fluviului Dunărea și a bălților din jur oferă condiții de viață pentru numeroase specii de păsări acvatică. Dintre acestea le menționăm pe cele importante pentru conservare: stârcul roșu, egreta mică, stârcul galben, cormoranul mic, stârcul de noapte și lopătarul, toate cuibărind în colonii mixte amplasate în locuri joase, cu umezeală permanentă, unde se dezvoltă asociații de stuf, papură, rogoz și pipirig cu sălcii izolate și răchite.

Rezervația Pădurea Stârmina - valoarea acestei rezervații se datorează suprafețelor compacte de vegetație cu ghimpe și amestecului de diferite foioase.

2.9.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

P.U.Z. - ul a fost inițiat de un investitor privat, obiectivele și cerințele P.U.Z. - ului au fost elaborate în concordanță cu punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei, așa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr. 451/21.09.2017 eliberat de Consiliul Județean Mehedinți.

Ca urmare a anunțurilor și a afișării anunțurilor privind intenția de elaborare a P.U.Z. - ului și a obiectivelor acestuia, precum și a consultării documentelor aferente, nu au existat observații (datorită faptului că vecinătățile aparțin domeniului public sau privat, nu există proprietăți direct afectate).

Din punct de vedere a proiectantului, conform Avizului de Oportunitate, care stă la baza elaborării acestui plan urbanistic zonal, funcțiunea propusă nu contravine dezvoltării urbanistice a localității Poroinița, astfel se introduce o funcțiune care se dorește a fi cu un puternic impact social și care din punct de vedere al comunității să reprezinte o locație în care sătenii pot lucra sezonier, iar turiștii să beneficieze de servicii de recreere, de relaxare, de odihnă.

De asemenea, funcțiunile propuse vor contribui la accelerarea dezvoltării durabile a comunității locale, vor asigura servicii de calitate, vor crea noi locuri de muncă și vor aduce un plus la veniturile locale.

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de producție și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a localităților rurale, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Prin amplasarea în zonă de funcțiuni de producție se urmărește în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea social-economică a teritoriului în cauză, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă cu teren bun pentru culturi viticole, zonă aflată în curs de dezvoltare.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput și completarea zonei cu culturi viticole, aranjamente peisagistice și mobilier urban.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal are la bază Studiul de oportunitate pentru amplasarea obiectelor de investiție care compun complexul de producție și servicii, în extravilanul localității Poroinița, județul Mehedinți.

Memoriul tehnic explicativ al acestui studiu a fost elaborat în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea emiterii Avizului de oportunitate pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal.

În acest memoriu se prezintă amplasamentul, necesitatea amenajării și echipării, posibilitatea structurării terenului pe zone funcționale, utilități și contribuția zonei propuse la dezvoltarea urbanistică a localității.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

-pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității;

-se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor inexistente;

-se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități, care au fost prezentate la cap. 2 pct. 2.5. (Circulația).

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosința actuală și destinația stabilită prin P.U.G.: teren arabil extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Scopul Planului Urbanistic Zonal pentru terenul menționat anterior este introducerea acestuia în intravilan și schimbarea categoriei de folosință, precum și modificarea P.U.G.-ului ca atare.

Nu există alte documentații de urbanism în zonă.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusă vine în completarea cadrului natural existent cu amenajări urbanistice și peisagere.

Amplasamentul prezintă elemente atractive naturale care pot fi valorificate și vederile spre dealurile înconjurătoare sunt elemente ce pot concura la o arhitectura organică, cu vegetații de diferite tipuri și deschideri spre natură.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a) Organizarea circulației și transport în comun:

Accesibilitatea la căile de transport reprezintă un indicator foarte important în aprecierea posibilităților de dezvoltare economico-socială a localităților comunei.

Accesul direct la o infrastructură rutieră corespunzătoare, asigură premisele dezvoltării unor activități economice, facilitează accesul populației la locurile de muncă, satisfacerea anumitor servicii.

Comuna Rogova este situată pe drumul național D.N. 56 A, la 25 km de municipiul Dr. Tr. Severin și la 7km de orașul Vânju Mare. Pe direcția nord-sud comuna este străbătută de drumul județean D.J. 562 A

Drumul de acces pentru terenul studiat, va fi unul privat cu barieră de acces, și va fi amplasat pe terenurile identificate prin N.C. 50870, N.C. 50910 și N.C. 50911, conform planurilor anexate. Din el se urcă la nord în drumul De 326 și se coboră spre sud în drumul local propus pentru clasificare De329 (DC 120),

În interiorul complexului se vor amenaja circulații pietonale, carosabile și parcare conform prezentului studiu.

b) Organizarea circulației feroviare

Accesul de la calea ferată la zona studiată se poate face de la gara Șimian pe DN 6 (E70) până la intersecția cu D.N. 56 A și de acolo, pe D.N. 56 A până la zona studiată.

c) Organizarea circulației navale: nu este cazul.

d) Organizarea circulației aeriene: nu este cazul.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În contextul mai sus menționat, terenul poate fi structurat în 3 (trei) zone funcționale, distribuite în adâncimea terenului, după cum urmează:

- Zona A – SPAȚII CIRCULAȚII, zonă aferentă drumului de acces.
- Zona B – SPAȚII ADMINISTRATIVE și SERVICII DE TURISM, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:

- birouri,
 - cazare sezonieră,
 - cazare turiști,
 - spații anexă,
 - zonă acces și parcaje auto,
- dar și funcțiuni complementare: sediu administrativ, alimentație publică.

- Zona C – ZONA PRODUCȚIE VITICOLĂ, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:
 - vinificație primară și secundară,
 - laboratoare,
 - depozitare,
 - construcții anexă,
 dar și funcțiuni complementare: construcții aferente gospodăriei comunale.

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Zona spații circulații	0,0498	4,88	0,0498	4,88
Zona spații administrative și servicii de turism	-	-	0,3000	29,38
Zona producție viticolă	-	-	0,6710	65,74
Zona teren agricol	0,9710	95,12	-	-
TOTAL	1,0208	100	1,0208	100

BILANȚ TERITORIAL COMPLEX VITICOL

	Ha	%
Suprafață teren	0,9710	100
Suprafață construită	0,2552	26,28
Suprafață construită desfășurată	0,5354	
Suprafață alei carosabile și pietonale	0,2385	24,56
Suprafață parcaje	0,0472	4,88
Suprafață aferentă utilități	0,0484	4,98
Suprafață spații verzi, zone protecție, etc.	0,3817	39,30

INDICI SPAȚIALI

Suprafață teren = 9.710,00 mp
 Suprafață construită = 2.552,00 mp
 Suprafață construită desfășurată = 5.354,00 mp
 P.O.T. existent = - % P.O.T. max. propus = 40 %
 C.U.T. existent = - C.U.T. max. propus = 0,70.

Suprafața de 10.208,00 mp este suprafața totală studiată prin P.U.Z, din care pe o suprafață de 9.710,00 mp se va dezvolta complexul viticol, **toată suprafața studiată fiind în proprietatea S.C. DHC CO S.R.L.**

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi maxim P+2.

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 40% .

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 0,70.

Volumetriile propuse vor trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul natural și se vor adapta topografiei terenului.

Regim de aliniere

Stabilirea aliniamentelor s-a propus funcție de programe, volume, considerente funcționale și compoziționale.

Alinierea zonelor funcționale se face ținând cont de factori naturali (direcția vânturilor predominante, cea mai înaltă cotă a terenului, etc) conform planșă de Reglementări urbanistice - Zonificarea funcțională, conformarea construcțiilor, regimul de aliniere propus, regimul de construire și înaltimea maximă admisă prezentându-se în tot în planșa menționată.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere gradul de izolare al amplasamentului, se poate estima că nu este posibilă extinderea rețelelor edilitare. Obiectivul propus va trebui să își asigure utilitățile independent de rețelele publice.

3.6.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă propusă a zonei studiate se va realiza dintr-un puț forat de mare adâncime care se află poziționat pe planul de rețele edilitare.

Pe plan puțul forat și gospodăria de apă sunt notate cu CA. În gospodăria de apă se vor amplasa rezervoare pentru rezerva de apă și grupuri de pompare corect dimensionate pentru a asigura necesarul de apă pentru consum, precum și necesarul de apă pentru incendiu prin intermediul hidranților de incendiu.

Rețeaua de apă potabilă va fi executată din țevă de polietilena din gama de dimensiuni 25 mm - 110 mm. Căminele de sectorizare vor fi realizate din beton monolit sau tuburi de beton așezate pe un pat de beton.

Fiecare construcție propusă în prezenta documentație va fi contorizată individual cu contori de clasa de precizie A.

3.6.2.Canalizare

Rețeaua de canalizare propusă prin prezentul studiu va fi realizată din țevă de PVC SN 4 funcție de proiectul tehnic viitor.

Deversarea apelor menajere se va realiza în bazine vidanjabile propuse și de la acestea vor fi dirijate către o stație de epurare compactă, iar de la aceasta la un bazin de ape curate. În cadrul soluției alese bazinul va avea o capacitate de circa 150 mc și va asigura o stocare a acestora. Apa convențional curată va fi folosită pentru udat spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare va fi etanșă și acest lucru se realizează prin folosirea tuburilor de canalizare din PVC KG cu garnitură din cauciuc.

3.6.3.Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică propusă se va realiza de la rețelele de medie tensiune sau de înaltă tensiune existente în zonă. Trecerea de la înalta tensiune la joasa tensiune se va realiza prin intermediul unui post de transformare în anvelopă (notat PTR).

Postul de transformare va asigura necesarul de energie electrică pentru întreaga zonă studiată.

Pentru racordare se va realiza un studiu energetic de către furnizorul de utilități din zonă.

Racordarea consumatorilor se va realiza prin intermediul cablurilor electrice care vor fi îngropate. Racordarea se va realiza în buclă către toți consumatorii.

3.6.4.Telecomunicații

În zona studiată se vor folosi rețelele mobile de telefonie care oferă și sisteme fixe pentru aceste servicii.

Posturile TV vor fi recepționate local prin echipamente specifice.

3.6.5. Alimentare cu caldură

Asigurarea confortului termic pe perioada de iarnă se va rezolva local prin intermediul centralelor pe gaz / centrale pe peleți.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de gaze naturale, dar se propune realizarea unei platforme pentru butelii de gaz care să asigure necesarul de combustibil pentru procesul tehnologic și pentru încălzire în sezonul rece.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția și conservarea mediului se prevăd:

- sistem de alimentare cu apă pentru investițiile din plan, cu captare de apă dintr-un puț forat;
- colectarea și deversarea apelor menajere în cămine vidanjabile și de la acestea într-o stație de epurare compactă, iar de la aceasta la un bazin de ape curate cu un volum de 150 mc; - apele curate vor fi utilizate la stropit spațiu verde;
- realizarea unui sistem de gestiune a deșeurilor menajere în vederea valorificării superioare;
- realizarea unui sistem de preluare și colectare a apelor pluviale;
- valorificarea turistică a ariei naturale protejate prin vizitarea zonelor de interes ;
- montarea unui panou turistic de informare cu principalele valori naturale aflate în apropiere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:

- Spații de producție și depozitare a vinului - P+1
- Spații de administrație, sală de mese, cazare sezonieră -P+1
- Spații cazare pentru turism viticol, P+2
- Gospodărie locală (puț forat, spațiu înmagazinare apă, stație epurare compactă, etc.)
- Parcaje

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

PROPRIETATE TEREN	Ha	%
Teren proprietate privată a pers.juridice (drum)	0,0498	4,88
Teren proprietate privată a pers.juridice	0,9710	95,12
TOTAL	1,0208	100

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție și a reglementărilor au fost studiate următoarele aspecte:

- încadrarea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în Planul Urbanistic General al localității, respectiv a terenului aferent în intravilan;
- absența fondul construit;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Se apreciază că pentru realizarea intervențiilor propuse este necesară respectarea prevederilor acestui P.U.Z. dupa aprobarea lui.

Pentru îndeplinirea propunerilor avansate au prioritate proiectele de interes general și anume cele care să asigure realizarea zonei complexului viticol.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privați, în sarcina autorității publice locale nu intră nicio categorie de cheltuieli.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit, precum și documentațiile realizate privind dezvoltarea viitoare în zonă și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiată și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Întocmit,
arh. Apostol Alexandra

