

Studiu de Oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ DE TIP 2

Obiectiv: Reglementare Subzona IS - Instituții publice și servicii; SC - Zonă de spații verzi amenajate sport și agrement; C - Cai de comunicații

Beneficiar: Primăria Mărtinești

Amplasament: Comuna Mărtinești, Satul Dâncu Mare , CF 60535

Faza: Informarea populației

Data: Iunie 2024

Foaie de capăt

Denumirea lucrării	I	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ TIP 2
Amplasament	I	Comuna Mărtinești, Satul Dâncu Mare, CF 60535 CF 67600
Beneficiar	I	Primăria Mărtinești
Proiectant general Nr.pr.92/2024	I	S.C. UN BLOC PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	I	Informarea populației
Data	I	Iunie 2024

Lista de semnături

Urbanism	I	arh. Marius Barbieri S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L. Alba Iulia
Proiectant general	I	arh. Valentin Dănilă-Nedelcu S.C. UN BLOC PROIECT S.R.L. Timișoara
Întocmit	I	arh. Valentin Dănilă-Nedelcu S.C. UN BLOC PROIECT S.R.L. Timișoara

Borderou

Cerere

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Listă și semnăturile proiectanților

Borderou

Acte

Certificat de urbanism Nr. 118/14 din 24.11.2023

Extras C.F. nr. 60535

Piese scrise

Memoriu tehnic explicativ I Informarea populației

Piese desenate

Încadrare în teritoriu

U01 Sc.1:8000

Reglementări urbanistice existente

U02 Sc.1:3000

Reglementări urbanistice propuse

U03 Sc.1:3000

Proprietate asupra terenului

U04 Sc.1:1000

Propunere de mobilare

U05 Sc.1:400

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	I	Întocmire P.U.Z. și regulament de urbanism pentru construire bază sportivă tip 2
Beneficiar:	I	Primăria Mărtinești
Amplasament:	I	Comuna Mărtinești, Satul Dâncu Mare CF 60535
Proiectant general:	I	S.C. UN BLOC PROIECT S.R.L
Nr. proiect:	I	59/PUZVO/2022
Faza de proiectare:	I	Informarea populației
Obiectul lucrării:	I	Reglementare zonă mixtă UID3-ISP2 și funcțiuni complementare

1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal s-au studiat planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană:

- Plan Urbanistic General al Comunei Mărtinești, din 1998

Documentația de urbanism a ținut cont și de prevederile următoarelor documentații:

- Certificat de urbanism nr. 18/14 din 24.11.2023;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Norme metodologice din 26.02.2016 de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 287/2009 privind noul Cod Civil, republicat;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 Încadrarea în teritoriu

Situl propus în cadrul prezentei documentații este situat în zona de Sudul al Satului Dâncu Mare, zonă nu este reglementată prin P.U.G. Comunei Mărtinești. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află la periferia satului Dâncu Mare.

Plecând din vatra satului Dâncu Mare până în zona sitului propus, structura urbană este una variabilă în funcție de topologia terenului natural care a influențat felul în care este reglementată urbanistic zona. Structura urbana prezintă un front continuu în zona de vatră (Centrul satului) iar pe măsură ce ne depărtăm de centrul satului structura urbană devine una mixtă cu parcele unde locuințele sunt retrase de la aliniament.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: Proprietate publică – Drum de exploatare
- La est: Drum de exploatare
- La nord: Proprietate privată – Nimișese Sura;
- La vest proprietate privată – Găulea Jicu;

Funcțiunea parcelei propuse conform Plan Urbanistic General aprobat al Comunei Mărtinești, este de teren nereglementat, limita intravilanului existent se află în proximitatea parcelei studiate.

2.2 Evoluția istorică a zonei

Dâncu Mare, un sat pitoresc situat în valea La Râpă, se distinge prin caracterul său rezidențial, având o istorie bogată ce se întinde încă din perioada medievală. Amplasat strategic pe un afluent al râului Mureș, acesta a fost parte a domeniului cetății regale Deva până în anul 1405, când a fost menționat documentar pentru prima oară.

În 1405, cele trei sate ale Dâncu - Dâncu Mare, Dâncu Mic și Mărtinești - au fost încredințate vicevoievodului Transilvaniei, Petru de Strei, marcând începutul unei istorii de proprietate și partaj teritorial. Două treimi din Dâncu Mare, cunoscute sub numele de "Denk maior et superior", au fost transferate lui Anton, fiul lui Nicolae de Somkerek, consolidând astfel identitatea românească a regiunii.

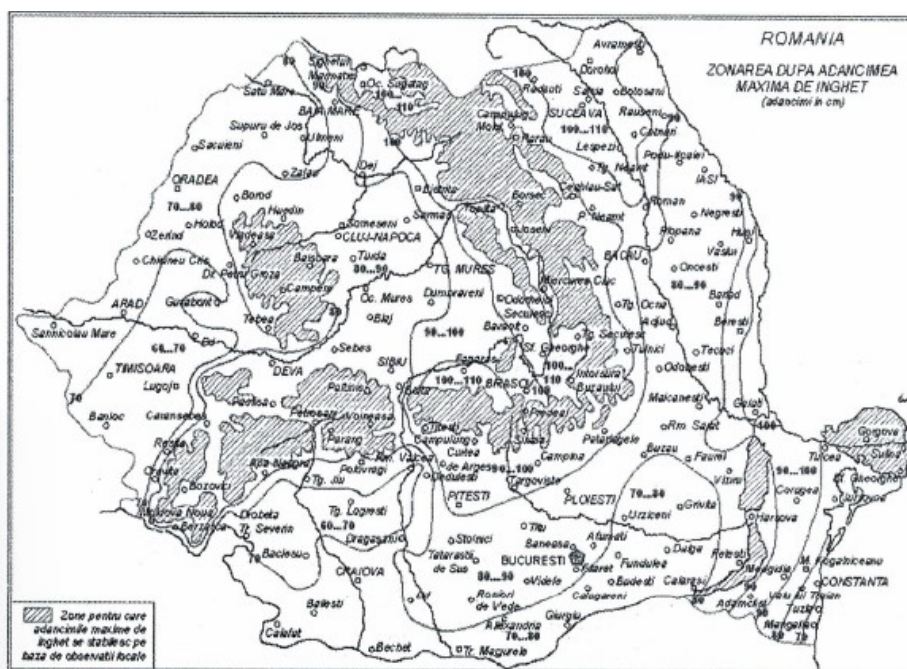
Până în 1463, Dâncu Mare a fost sub influența urmașilor lui Anton, iar originea numelui satului este încă subiect de dezbatere, sugerându-se că ar putea deriva fie de la termenul "adânc", fie de la antroponimul Dinu-Dingu. Această moștenire culturală și geografică este esențială pentru înțelegerea evoluției și caracteristicilor specifice ale localității, oferind o perspectivă valoroasă pentru proiectele de urbanism contemporane.

2.3 Elemente ale cadrului natural

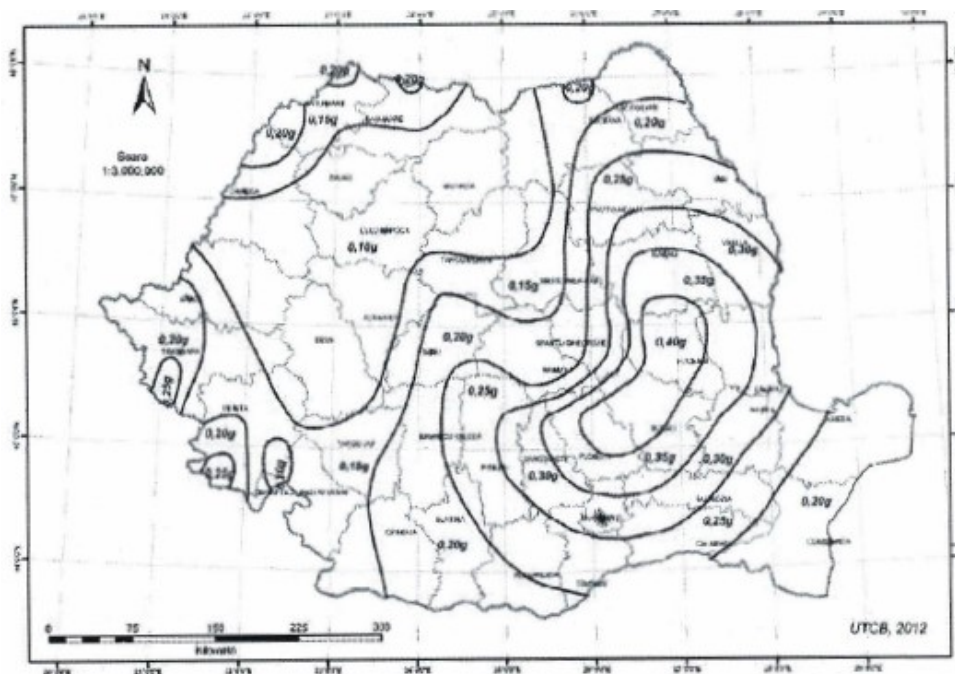
Dâncu Mare, un sat cu o istorie îndelungată și o prezență marcantă în peisajul rural al Transilvaniei, se remarcă prin relieful său deluros și utilizarea armonioasă a terenurilor. Parte a comunei Mărtinești, acesta se află într-o zonă cu un relief predominant plat, propice pentru agricultură și pășunat, fiind străbătut de văi și pârauri care modelează continuu peisajul. În contextul urbanistic, Dâncu Mare reprezintă un exemplu de integrare a dezvoltării comunitare cu conservarea peisajului natural. Satul își păstrează caracterul tradițional, în timp ce se adaptează la nevoile moderne, reflectând o abordare echilibrată între creșterea economică și protejarea patrimoniului cultural și natural. În acest cadru, Dâncu Mare contribuie la viziunea de dezvoltare durabilă a întregii comune Mărtinești.

Cima – Conform indicativului CR 114-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", zona se caracterizează prin: $U_{ref}=31\text{ m/s}$ și $Q_{ref}=0,4\text{ kPa}$; $q_{ref}=0,4\text{ kPa}$.

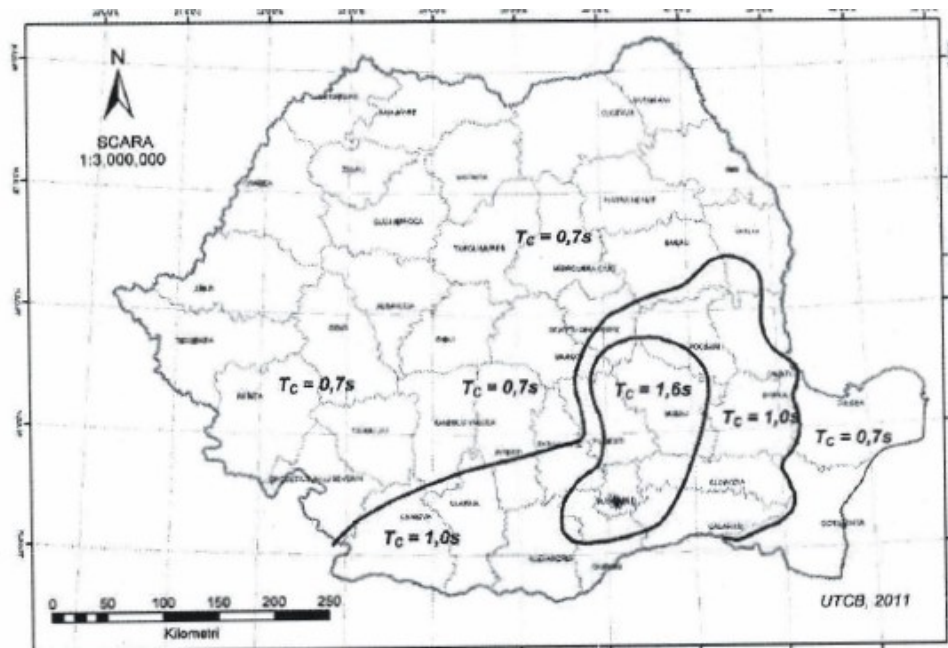
Conform indicativului CR 113-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", zona este caracterizată prin $S_{0,k} = 1,5\text{ kN/m}^2$; $S_{0,k}=1,5\text{ kN/m}^2$.



Seismicitatea – Conform P100-1/2013, "Cod de proiectare seismică - Partea I - prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $T_c=0,7$ s, coeficientului de seismicitate K_s (valori de vârf ale accelerației terenului a_g corespunzându-i o valoare de $a_g=0,10g$. Conform SR 11100/1-93, "Zonarea seismică - macro zonarea teritoriului României", perimetrul se încadrează în microzona de intensitate seismică 6 grade.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR= 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.


Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns.

Încadrare Geotehnică - conform normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții 074/2022 – stabilirea categoriei geotehnice se determină conform indicațiilor din tabelul A3, A4 construcția geotehnică se încadrează la categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.

Factorii avuți în vedere	INCADRARE	PUNCTE
1. Condiții de teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterană	Fără epuizmente	1
3. Clasa de importanță a construcției	normală	3
4. Vecinatati	Fără riscuri	1
5. Zonarea seismică	$a_g=0,10a$	

Suprafața de teren cercetată pentru amplasarea construcțiilor proiectate cu regim de înălțime P, P+M, se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de lunca care se dezvoltă pe malul drept al pârâului, în amonte de pragul de captare.

Din punct de vedere topografic, terenul este plan și nu prezintă caracteristici de 1. Pentru verificarea stratificației terenului și stabilirea condițiilor de fundare pe amplasament, s-a efectuat un sondaj geotehnic, care a pus în evidență următoarea stratificare:

Sondajul S1			
Cola Strat		Grosime strat	Descriere litologică
De la	la		
CTN	0,90	0,90m	Umplutura de bolovăniș, pietriș în masă argiloasă cafenie îndesată
-0,90	-1,90	1,00m	Bolovăniș cu pietriș și nisip, galben îndesat
			Apa subterană nu apare

La determinarea adâncimii minime de fundare pentru construcția proiectată cu regim de înălțime P, P+M, se vor respecta următoarele criterii:

- Conform STAS 6054/77 privind adâncimea minimă de îngheț, se va lua în considerare nivelul de apariție al stratului recomandat pentru fundare, fiind necesară încastrarea fundației în acest strat cu o adâncime minimă de 20 cm.

2. Se va ține cont de regimul de înălțime al construcției.
3. Sistemizarea pe verticală a terenului va fi luată în considerare.

Având în vedere cele menționate mai sus, se recomandă ca fundarea construcțiilor proiectate cu regim de înălțime P, P+M să se realizeze la adâncimea de $D_f = -0,90$ m față de cota terenului natural (CTN). Fundarea va fi efectuată pe stratul de bolovăniș cu pietriș și nisip, galben și compact.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul la proiectare, conform STAS 3300/2-85 (NP112/2014), este de $P_{conv} = 260$ kPa.

Pentru a prelua leștările ce se vor produce sub fundații, se recomandă armarea fundațiilor la partea lor superioară, respectiv centura de beton armat.

Breviar de calcul - Privind determinarea presiunii convenționale pe terenul de fundare - bolovăniș cu pietriș și nisip, galben îndesat (tab. 16), conform STAS 3300/2-85, (tabel D2.) NP 112-2014.

Presiunea convențională se determină luând în considerare valorile de bază ale presiunii convenționale din tabelul 16, care se corectează conform pct. B2 din STAS 3300/2-85 (tabel D2), care se ajustează conform pct. D₂₋₁ - D₂₋₂ NP 112-2014.

Valorile de bază ale presiunii convenționale corespund fundațiilor având lățimea tălpii $b = 1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00$ m.

Pentru alte adâncimi sau alte lățimi de fundare, presiunea convențională se calculează cu relația:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d$$

În care:

P_{conv} - valoarea de bază a presiunii convenționale determinată prin interpolare din tabelul 16 în funcție de granulometrie, grad de îndesare, grad de saturare. Valoarea de bază a presiunii convenționale determinată prin interpolare este de:

$$P_{conv} = 350 \text{ kPa}$$

$$C_s = -90 \text{ kPa}$$

Presiunea convențională rezultată și care se va lua în calcul este de:

$$P_{conv} = 260 \text{ kPa}$$

În afara de cele menționate mai sus, la proiectare și execuție se va ține seama de următoarele:

- Ultimii 30 cm din săpăturile pentru fundații se vor executa numai înainte de turnarea betonului în fundații.
- Conform normativelor Tehnice Specifice (T_s) în vigoare, terenul se încadrează în categoria teren tare.
- Se interzice în mod categoric deschiderea săpăturilor și abandonarea pe perioade lungi de timp, lucru ce ar afecta proprietățile geotehnice ale terenului de fundare.

NOTĂ: Cu ocazia lucrărilor de săpături pentru fundații, și anume imediat înainte de turnarea betonului în fundații, se va chema proiectantul geotehnician pe șantier pentru verificarea cotei de fundare, natura terenului de fundare și avizarea turnării betonului în fundații. Se interzice în mod categoric turnarea betonului în fundații fără avizul proiectantului geotehnician.

Se va trece pe planul de fundații:

- Cota $\pm 0,00$ în cota topografică.
- Adâncimea de fundare față de cota terenului natural (CTN): $= -0,90$ m.
- Stratul de fundare: bolovăniș cu pietriș și nisip, galben îndesat.
- Presiunea convențională: $P_{conv} = 260$ kPa.
- Nota cu cei 30 cm ce se vor excava numai înainte de turnarea betonului în fundații.
- Nota cu avizul de turnare.

Orice nepotrivire ce eventual se va constata la execuție față de cele indicate în prezentul aviz, privind cota de fundare și natura terenului la cota de fundare, se va aduce la cunoștința proiectantului geotehnician pentru examinarea și indicarea soluției.

2.4 Aspecte de mediu

Relația mediului construit și cadrul natural

În regiunea examinată, mediul natural exercită o dominație incontestabilă asupra construcțiilor existente, iar Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) actual se angajează ferm în accentuarea acestei caracteristici distinctive. Focalizându-se cu fermitate asupra reconcilierii omului cu natura și încurajând o coexistență armonioasă cu mediul înconjurător, P.U.Z. reprezintă un demers strategic de regândire a relației dintre comunitate și habitat.

Amplasat la periferia satului Dâncu Mare, proiectul în cauză propune cu determinare un spațiu public dedicat exclusiv activităților sportive. Într-un mod inovator, P.U.Z. nu doar subliniază interconexiunea strânsă dintre comunitate și mediul natural, ci oferă și un cadru propice pentru participarea activă a locuitorilor la conservarea și protejarea peisajului

înconjurător. Acest spațiu public devine, astfel, un epicentru vital pentru inițiativele comunitare, consolidarea legăturii cu natura și cultivarea unei conștiințe colective orientate către responsabilitatea față de mediu.

Prin această abordare amplă și revoluționară, P.U.Z. se impune nu doar ca un instrument urbanistic, ci și ca un catalizator pentru transformarea comunității într-un agent activ în conservarea și protejarea patrimoniului natural înconjurător.

Deșeuri tehnologice

Nu este cazul. Terenul este liber de deșeuri.

Deșeuri din demolări

În momentul de față pe teren nu se desfășoară lucrări de construcție, drept urmare nu sunt deșeuri din demolări.

Evitarea riscurilor naturale

Conform Normativului P100/1992, zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D", echivalentă în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,10$ și perioada de colt $T_C=0,7$ sec.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului sitului studiat

Dâncu Mare, cu peisajul său deluros și terenurile sale vaste, oferă un potențial remarcabil pentru dezvoltarea unei baze sportive și a unui parc de agrement și sport. Relieful său variat este ideal pentru activități sportive în aer liber, cum ar fi ciclismul montan, drumețiile și alergarea pe teren accidentat, care pot atrage atât localnicii, cât și turiștii în căutarea unei experiențe autentice și sănătoase.

Un parc de agrement în Dâncu Mare ar putea include facilități moderne, cum ar fi terenuri de fotbal, tenis și baschet, care să servească drept nucleu pentru evenimente sportive locale și regionale. De asemenea, spațiile verzi extinse permit amenajarea de zone de picnic, locuri de joacă pentru copii și trasee de plimbare, creând un centru comunitar vibrant și accesibil.

În plus, satul poate găzdui evenimente sportive care să valorifice patrimoniul cultural și natural, cum ar fi curse de orientare tematice sau maratoane care să includă trasee prin locații istorice. Aceste inițiative nu numai că vor îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor, dar vor contribui și la dezvoltarea economică a satului, atrăgând investiții și creând noi oportunități de afaceri în domeniul turismului și sportului. În concluzie, Dâncu Mare are toate atuurile necesare pentru a deveni un punct de referință în peisajul sportiv și de agrement al regiunii.

2.5 Rețele de circulație urbană

3. REȚELELE ȘI STRĂZI

Pentru situl studiat, accesul pietonal cât și cel auto se va realiza din drumul de exploatare din est care va fi modernizat o data cu derularea prezentei investiții.

Rețelele de învățământ

Nu este cazul. În proximitatea sitului studiat nu se află unități de învățământ.

Rețelele de transport public

Nu este cazul. În proximitatea sitului studiat nu se află stații de autobuz sau de transport public.

Rețelele de spații comerciale

Nu este cazul. În proximitatea sitului studiat nu se află spații comerciale.

3.1 Echiparea edilitară

Zona studiată nu este echipată iar prin prezentul proiect trebuie realizate racordul la apa canalizare precum și energie electrica.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Prevederi P.U.G. Dâncu Mare din 1998 – s-au stabilit 4 unități teritoriale de referință după cum urmează:

U.T.R.1 - Dâncu Mare – zonă centrală – culoare roșu

Este situată în zona mediană a localității pe ambele părți ale principalei strază, axul NE-SV racordate la DJ 668.

Se delimitează pe limite de proprietăți și pe limita întregului intravilan.

Include principalele dotări publice; cămin cultural, biserica, magazin, bar, dispensar, oficiu PTTR. Pe amplasamente libere se propune amplasarea dotărilor deficitare, respectiv unități bancare și de asigurare și sedii de partide politice.

În cea mai mare parte zona cuprinde locuințe și anexele acestora.

Reglementările U.T.R. 1 Dâncu Mare:

Permisuni:

În zona se pot autoriza construcții pentru dotări publice, locuințe anexele acestor, unități productive compatibile și dotări tehnico-edilitare.

Regim de înălțime propus P, P+1-2

Restricții:

Construcțiile se autorizează numai pe baza titlului de proprietate deținut de către beneficiar.

Nu se vor autoriza construcții pentru activități incompatibile, care pot deranja în orice fel funcționarea zonei (ferme de animale, tăbăcării, abatoare).

Construcțiile autoziare nu pot avea aspectul arhitectural total diferit de aspectul specific zonei.

Nu se amplasează construcții la distanță mai mică de 5.5m din axul strazii principale, ax NV-SE.

Grajdurile, platformele pentru bălăgar și bazinele pentru dejecții se vor amplasa la distanță maximă de la frontul stradal.

Nu se vor depozita materiale sau resturi menajere pe domeniul public sau în albile cursurilor de ape

Dotările publice se vor autoriza numai pe baza P.U.D., prin care se vor asigura utilitățile și parcajele necesare.

Indicatori de control

P.O.T. = 33%

C.U.T. = 1

U.T.R.2.- Dâncu Mare – Zonă de locuințe cu caracter rural și funcțiuni complementare – culoare Orange

Estimabilată cu locuințe, anexele acestora și dotări de interes local, respectiv școală.

Se delimitează de către perimetrul intravilan și limitele U.T.R. 1 și 3, rezultând 3 trupuri

Reglementări U.T.R. 2 Dâncu Mare

Permisuni:

Se vor autoriza locuințe și anexele acestora.

Se admite amplasarea funcțiunilor complementare compatibile (sedii magazine, sedii firme, ateleiere nepoluate, etc.) pe baza P.U.D. aprobat.

Se admite amplasarea fermelor de animale dacă se pot asigura distanțele legale pentru protejarea locuințelor, pe baza P.U.D. aprobat

Regimul de înălțime propus P, P+1.

Restricții:

Nu se vor emite avize pentru obiective care pot produce orice fel de efecte poluante locuințelor, dacă nu se pot lua măsuri de anulare a efectelor negative (filtre de fum, izolații fonice, perdele vegetale.) sau nu se pot asigura distanțele minime de protecție a locuințelor, datorită incompatibilității acestor obiective cu funcțiunea principală a zonei.

Nu se vor autoriza sau aviza construcții la distanță mai mică de 5,75m din axul DJ 668, 5.5m din axul strazii principale și 4.5m din axul ulițelor laterale.

Nu se admit locuințe fără încăperi rezervate pentru baie, WC care vor fi echipate ulterior.

Nu se admit construcții din materiale necorespunzătoare calitativ (chirpici, piaianț, carton asfalt).

Nu se vor aviza dotări care necesită parcaje dacă acestea nu se pot asigura pe terenul beneficiarului.

Construcțiile autorizate nu pot avea aspectul arhitectural total diferit față de construcțiile din zonă.

Se instituie zonă de protecție a rezervoarelor de apă cu rază de 50 m sau se va obține derogare pentru reducerea razelor în funcție de situația existentă.

Indicatori de control

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0.40

U.T.R.3.- Dâncu Mare – Zonă de producție agricolă și industrială – culoare mov.

Este puțin ocupată cu construcții pentru activități agricole (grajd, atelier mecanic)

Este situată în NV, delimitată de limita perimetrului intravilan, și U.T.R. 2, pe limita de proprietăți.

Este străbătută NE-SV de DJ 668

Reglementări U.T.R. 3 – Dâncu Mare

Permisuni:

Se pot autoriza construcții pentru activități agricole sau industriale pe baza P.U.Z. aprobat.

Regimul de înălțime propus P, P+1.

Restricții:

Nu se pot autoriza investiții înaintea de elaborarea și autorizarea P.U.Z.

Se va asigura distanța minimă pentru protejarea locuințelor.

Nu se vor amplasa construcții la distanță mai mică de 5.75m. din axum DJ 668.

Nu se vor autoriza activități care necesită parcaje dacă acestea nu se pot asigura pe terenul beneficiarului.

Indicatori de control

P.O.T. = 30%

C.U.T. = 0.38

U.T.R.4.- Dâncu Mare – Zonă gospodărie comunală – culoarea albastru.

Amplasament liber destinat stației de epurare și rampei de gunoi cu puț sec.

Zona este delimitată de către perimetrul intravilanului al trupurilor izolate din N și SV (stație epurare și rampă gunoi).

Permisuni:

Se permite autorizarea în exclusivitate a obiectivelor propuse. – Stație epurare și rampă de gunoi cu puț sec. Se admit lucrările necesare subterane și supraterane pe parter.

Restricții:

Determinarea precisă a perimetrelor va fi determinată prin studiile de fezabilitate.

Pentru decantor se va asigura distanța de cca 300m până la locuințe, iar rampele de gunoi va fi protejată cu plantații pe toate laturile

Indicatori de control

P.O.T. = 50%

C.U.T. = 0.50

5. SOLUȚII PROPUSE

5.1 Descrierea soluției urbanistice

Documentația prezentată vizează optimizarea potențialului sportiv al localității Dâncu Mare prin dezvoltarea urbană strategică, care va contribui la progresul socio-economic al regiunii. Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este aliniat cu reglementările urbanistice stabilite de Planul Urbanistic General (P.U.G.), detaliind condițiile de amplasare a construcțiilor și eliminând posibilele speculații imobiliare.

Proiectul își propune să valorifice peisajul natural prin crearea unei zone dedicate activităților sportive și de agrement, facilitând interacțiunea comunității locale și practicarea diverselor sporturi, contribuind astfel la bunăstarea fizică și psihică a locuitorilor. Se urmărește consolidarea atractivității turistice a zonei, prin utilizarea resurselor naturale și organizarea de tabere sportive și competiții diverse, cum ar fi karate, baschet, volei, minifotbal și maraton, toate găzduite de baza sportivă și parcul sporti..

În plus, se preconizează transformarea zonei într-un centru de instruire pentru organizarea de tabere ecologice, cu scopul de a promova conservarea mediului înconjurător și biodiversitatea specifică regiunii Dâncu Mare. Aceste inițiative vor fi coordonate cu instituții tehnice specializate la nivel județean, inclusiv agenții de mediu și ministerul culturii și sportului, pentru a asigura o colaborare eficientă între comunitatea locală și entitățile interesate din întreaga țară.

Construcțiile din zona administrativă vor include spații funcționale pentru activități sportive, cum ar fi vestiare și zone de recuperare sportivă. De asemenea, se propun construcții de dimensiuni reduse în parc, destinate toaletelor publice, și două zone comerciale pentru vânzarea de băuturi răcoritoare, sandvișuri și alte produse adecvate activităților zilnice.

Prin această abordare, documentația subliniază angajamentul față de dezvoltarea durabilă și integrată a localității Dâncu Mare, cu accent pe îmbunătățirea calității vieții și stimularea creșterii economice prin sport și turism.

5.2 Zonificarea funcțională

Prin prezentul P.U.Z. situl este subîmpărțit în trei subzone: IS - Instituții publice și servicii; SC – Zonă de spații verzi amenajate pentru sport și agrement; C – Cai de comunicații.

Pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului se aplică coeficienții POT și CUT, pentru parcela conform bilanțului teritorial de la capitolul 5.12.

5.3 Retragerile față de aliniament

Țesutul urban construit propus va respecta o retragere minimă față de aliniament de 5,00 m.

5.4 Retrageria față de limita posterioară

Retrageria față de limita posterioară a zonei construibile este de 3 m.

5.5 Retrageria față de limitele laterale

Retrageria față de limitele posterioară a zonei construibile este de 3 m sau hcornișă/2.

5.6 Dezvoltarea economică a zonei

Dâncu Mare, cu potențialul său natural și cultural, oferă oportunități ample pentru dezvoltarea unei baze sportive și a unui parc de agrement, care ar putea transforma semnificativ economia locală. Prin atragerea vizitatorilor și organizarea de evenimente sportive, satul poate deveni un centru vibrant de activitate, stimulând creșterea economică și îmbunătățind calitatea vieții rezidenților.

Turismul va beneficia de pe urma noilor facilități, cu o creștere a cererii pentru cazare, restaurante și alte servicii conexe. Locurile de muncă vor fi create nu doar în gestionarea și întreținerea parcului, ci și în sectoarele adiacente, cum ar fi comerțul cu amănuntul și transportul. Infrastructura locală va fi îmbunătățită pentru a susține fluxul crescut de vizitatori, ceea ce va avea efecte pozitive asupra comunității în ansamblu.

Promovarea unui stil de viață sănătos și activ va avea beneficii pe termen lung pentru sănătatea publică, reducând costurile asociate cu îngrijirea medicală și sporind bunăstarea generală. Investițiile în parc și facilitățile sportive vor atrage parteneriate cu organizații și companii interesate de promovarea sportului și a unui mod de viață activ.

Valorificarea patrimoniului cultural prin evenimente sportive tematice va spori conștientizarea și aprecierea istoriei și tradițiilor locale. Educația și formarea profesională în domeniul sportului și managementului de evenimente vor oferi tinerilor competențe valoroase pentru piața muncii.

În cele din urmă, proiectul va exemplifica sustenabilitatea, utilizând resursele naturale în mod responsabil și promovând conservarea mediului. Astfel, Dâncu Mare poate deveni un model de dezvoltare economică durabilă, care să inspire și alte comunități rurale să urmeze un drum similar.

5.7 Modul de integrarea a investiției propuse în zona studiată și consecințele economice și sociale în urma investiției în Satul Dâncu Mare

Investiția propusă pentru dezvoltarea bazei sportive și a parcului de agrement în Dâncu Mare este concepută pentru a aduce beneficii semnificative atât comunității locale, cât și vizitatorilor din zonele învecinate. Integrarea acestei inițiative în țesutul urban existent va avea un impact pozitiv asupra dinamicii socio-economice a regiunii.

Beneficii pentru Comunitatea Locală:

- **Creșterea Calității Vieții:** Facilitățile sportive și de agrement vor oferi locuitorilor oportunități de recreere și de îmbunătățire a sănătății.
- **Oportunități Economice:** Crearea de noi locuri de muncă și stimularea antreprenoriatului local prin servicii conexe proiectului.
- **Valorificarea Culturală:** Promovarea tradițiilor și istoriei locale prin evenimente sportive și culturale.

Beneficii pentru Vizitatori:

- **Atracție Turistică:** Parcul de agrement și competițiile sportive vor atrage vizitatori, crescând astfel notorietatea zonei.
- **Diversitatea Experiențelor:** Vizitatorii vor avea acces la o gamă variată de activități într-un cadru natural și cultural autentic.

Impact Socio-Economic:

- **Stimularea Economiei Locale:** Afluxul de vizitatori va genera venituri suplimentare pentru afacerile locale.
- **Dezvoltare Durabilă:** Investiția va contribui la o creștere economică echilibrată, respectând mediul înconjurător și resursele naturale.

- **Cooperare și Parteneriate:** Proiectul va facilita colaborarea între autorități locale, instituții de mediu, cultură și sport, consolidând legăturile comunitare.

În concluzie, proiectul de dezvoltare a bazei sportive și a parcului de agrement din Dâncu Mare este o investiție strategică care va aduce beneficii multiple, îmbunătățind viața comunității și oferind oportunități valoroase pentru vizitatori, contribuind astfel la prosperitatea și coeziunea socială a întregii regiuni.

5.8 Costuri investiției propuse

Proiectul de dezvoltare a bazei sportive și a parcului de agrement din Dâncu Mare este finanțat prin contribuții publice de la Primăria Mărtinești și prin viitoare finanțări europene. Costurile vor fi acoperite inițial din bugetul local, urmând ca documentația necesară pentru accesarea finanțării europene să fie elaborată după implementarea Planului Urbanistic Zonal. Acest demers va asigura o gestionare eficientă a resurselor și va contribui la dezvoltarea economică sustenabilă a zonei. În rezumat, proiectul reprezintă o investiție strategică în infrastructura sportivă și de agrement, cu beneficii pe termen lung pentru comunitate.

5.9 Echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Se vor realiza foraj de apă dotat cu pompă submersibilă pentru a genera apa potabilă necesară funcțiunilor propuse.

Canalizare menajeră

Se vor realiza o fosă septică vidanjabilă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite din intemperii se vor direcționa către bazine subterane și oglinda de apă propusă, din care se va uda zona verde.

Gaze naturale

Nu este cazul- nu este propus racordarea la gaz deoarece nu este rețea de gaz în zona sitului studiat.

Instalații termice

Se va asigura prin pompe de căldură pentru exploatarea resurselor alternative de furnizare a agentului termic.

Energie electrică

Se vor racorda la rețeaua de electricitate a Satului Dâncu Mare

Racord internet

Se vor racorda la rețeaua de internet oferită de un furnizor privat autorizat.

5.10 Configurația căilor de circulație

Pentru situl studiat, accesul pietonal cât și cel auto se va realiza din drumul de exploatare din est care va fi modernizat o dată cu derularea prezentei investiții.

5.11 Dezvoltarea potențialului cadrului natural

Proiectul de dezvoltare a bazei sportive și a parcului de agrement din Dâncu Mare este o inițiativă care se împletește armonios cu peisajul natural al regiunii, având ca scop îmbunătățirea calității vieții și stimularea creșterii economice. Prin integrarea responsabilă a construcțiilor și amenajărilor, proiectul respectă biodiversitatea și caracteristicile ecologice ale zonei, promovând un design sustenabil și utilizarea materialelor ecologice. Facilitățile sportive vor oferi locuitorilor și vizitatorilor oportunități variate de recreere și sport, în timp ce parcul de agrement va deveni un spațiu de educație ecologică și relaxare, încurajând interacțiunea cu natura și promovând un stil de viață sănătos. Această abordare strategică subliniază angajamentul față de dezvoltarea durabilă și integrată a localității Dâncu Mare, contribuind la prosperitatea și coeziunea socială a întregii regiuni. În esență, proiectul reprezintă o investiție în viitor, care va aduce beneficii multiple, atât pentru comunitatea locală, cât și pentru economia regională.

5.12 Bilanț teritorial

Bilanț teritorial propus:					
	Situație existentă m ²	%	Situație propusă m ²	%	Categoria de folosință propusă
Zonificare	6484m ²	100%	6484m ²	100%	
Subzonă - Bază sportivă IS	-	-	2534.72 m ²	39.09%	Curți construcții
Subzonă - Zonă de spații verzi amenajate sport și agrement SC	-	-	3207.54 m ²	49.46%	Zonă verde/ sport și agrement
Subzonă - Căi de comunicații C	-	-	741.74 m ²	11.45%	Platforme/ drumuri
			Situație propusă m ²	%	
Suprafață construibilă subzonă IS-construcții administrative baza sportivă - zonă construibilă			506.94 m ²	max. 20%	
Suprafață construibilă subzona SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			64 m ²	max. 2%	
Suprafață construibilă subzona C - Căi de comunicații			0 m ²	0%	
Spații verzi și zone plantate: IS-construcții administrative baza sportivă - zonă construibilă			1520.84 m ²	min. 60%	
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			2662.41 m ²	min. 83%	
C - Căi de comunicații			0 m ²	0%	
Zonă circulații auto și pietonale - incintă					
IS-construcții administrative baza sportivă			506.94 m ²	max. 20%	
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			481.13 m ²	max. 15%	
C - Căi de comunicații			741.74 m ²	100%	
Parcări					
IS-construcții administrative baza sportivă			-		
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			-		
C - Căi de comunicații			minim 20 locuri de parcare		
Regim de înălțime					
IS-construcții administrative baza sportivă			Parter; Maxim - P+M		
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			Parter		
C - Căi de comunicații			-		
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)					
IS-construcții administrative baza sportivă			max. 20%		
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			max. 2%		
C - Căi de comunicații			0%		
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)					
IS-construcții administrative baza sportivă			0.2		
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			0.03		
C - Căi de comunicații			0		
H maxim					
IS-construcții administrative baza sportivă			Hmax.- 5m		
SC - Spații verzi amenajate sport și agrement veceuri publice spați comerciale de dimensiuni mici			Hmax.- 3m		
C - Căi de comunicații			-		

5.13 Obiective de utilitate publică

Investiția în baza sportivă și parcul de agrement din Dâncu Mare reprezintă un proiect de utilitate publică, care promite să aducă beneficii semnificative comunității locale și vizitatorilor. Prin îmbunătățirea infrastructurii sportive și crearea unui spațiu verde pentru recreere, acest proiect va contribui la dezvoltarea socio-economică a zonei, oferind locuitorilor și vizitatorilor oportunități de sport și relaxare în mijlocul naturii. Este o investiție merituoasă, care va îmbogăți viața comunității și va stimula turismul regional.

6. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999; nr. 176/N/2000; 37/N/08,06,2000; Ordin indicativ GM 009-2000; al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, de reglementări și restricții impuse, vor sta ca și obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Mărtinești, în vigoare;
- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare rurală ale zonei aferente Satului Dâncu Mare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Hunedoara, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Arh. Valentin Dănilă-Nedelcu

Urbanism/Verificat specialist RUR:

arh. Marius Barbieri

Februarie 2024