

PLAN URBANISTIC ZONAL

«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: «REGLEMENTARE SI INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA DE
PRODUCTIE SI DEPOZITARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCAJE SI IMPREJMUIRE TEREN»

Amplasament: jud. Arges, com. Budeasa, Sat Budeasa, T 9, P 74, N.C.
83407 si com. Cateasa, sat Catanele, str. Dacia,
N.C. 84733

Proiectant general: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: lordan.proiect@yahoo.com

Proiectanti de specialitate: Ing. instalatii: Elena Niculea
Ing. drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: ARMCOMP SRL

Data: Februarie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zona situată în Zona studiată se afla în partea sud a comunei Budeasa, în partea sud a satului Budeasa Mica. Elaborarea documentației are ca scop reglementarea suprafeței 18 234.00 mp, în zona de industrie și depozitare cu regim de înălțime de max Pinalt / P+1E (10.00 m la cornisa) și funcțiuni complementare acesteia.

Suprafața de 18 234.00 mp ce este supusă procedurii de avizare a PUZ (prin studiu și reglementare) este situată în extravilanul comunei Budeasa.

Suprafața terenului cu numărul cad. 82685 are următoarele categorii de folosință: Curti Construcții 360.00 mp și 17 874.00 mp Neproductiv.

Terenul are formă neregulată și conform Actului de Schimb autentificat cu nr. 1302 din 10.12.2021, terenul este în proprietatea ARMCOMP SRL, reprezentant Armbruster Valeriu - Dan.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea și edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localității și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Budeasa
- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 65 din 29.07.2022
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 17.01.2023
- Date de temă.
- Extras de carte funciara nr. 82685;
- Studiu geotehic;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului este liber de orice sarcină juridică și se afla situat în jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa Mica, Pct. Fabrica de Caramida, C.F. 82685. Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiata se regaseste in extravilanul satului Budeasa Mica , mai exact in imediata vecinatate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

Terenul se invecineaza cu:

- in partea de nord:, Sofronie Sofica (nr. cad.83590);
- in partea de sud: nr. cad. 82686 si DJ 703K;
- in partea de est: Drum de acces necadastrat (Drum public UAT Budeasa) ;
- in partea de vest: Sofronie Sofica (nr. cad.83590), Nr. Cad 82686(Domeniul public), Nr cad 83567 (Domeniu public) ;

2.2. Analiza situației existente

Suprafata totala a terenului este, conform C.F. 82685, de 18234.00 mp avand categoria de neproductiv (17874.00 mp) in extravilan si Curti Constructii (360.00) mp. Conform Actului de Schimb autentificat cu nr. 1302 din 10.12.2021, terenul este in proprietatea ARMCOMP SRL , reprezentant Armbruster Valeriu - Dan.

Accesul pe parcela sa realizeaza din drumul judetean Dj703 K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

Pe teren se regaseste o structura de beton fara acte si nu este imprejmuit. Conform P.U.G. Com. Budeasa terenul studiat, ce a generat P.U.Z. este in extravilanul Comunei Budeasa.

Aceasta documentatie urbanistica de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a luat nastere o data cu necesitatea extinderii si dezvoltarii zonei industriala de productie si depozitare.

Situl studiat are avantajul ca se afla in vecinatatea unor zone libere de constructii, dar in acelasi timp si intr-o zona cu acelasi caracter de dezvoltare pe care investitia noua o doreste. Dat fiind profilul zonei, functiunea dominanta in vecinatatea imediata a terenului studiat, conform P.U.G. com. Budeasa probat cu H.C.L. nr. 7/2001 este ID -Zona pentru unitatii industriale / depozitare.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul nu este racordat la rețeaua de apa potabila, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

Situl studiat are avantajul ca se afla in imediata vecinatate a unor zone cu acelasi caracter, de industrie si depozitare, posibilitatea racordarii la rețelele tehnico edilitare, accesul rapid la un drum judetean 703K si faptul ca poate devenii parte integrate din intravilanul satului Budeasa.

Conform adresei numarul 29.11.2022 eliberata de primaria comunei Budeasa terenurile cadastrale 82686 si 83567 unde se ragaseste zona de agreement apartin domeniului public Budeasa si au categoria de folosinta pasune.

Drumul de acces dintre nr. Cadastrale 82686 si 83567 apartine domeniului public si este cale de acces apartinand U.A.T. Budeasa si este necadastrat

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Comuna se situează la contactul dintre Lunca Argeşului și Platforma Argeşului, subunitate de relief a Podișului Getic. Altitudinile variază între 290 m, în Lunca Argeşului, și 497 m, cotă atinsă de Dealul Bisericeaia.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografică

Teritoriul comunei este străbătut de trei cursuri principale de ape: Vâlsanul, care traversează comuna pe limita ei nord-vestică, Argeşul, ce constituie hotarul vestic al comunei, precum și pârâul Budeasa, afluent al Râului Doamnei.

2.3.3. Clima

Parametrii microclimatici ai com. Budeasa sunt caracteristici climatului de tranziție între Câmpia Română și Podișul Getic, cu anumite particularități specifice microclimatului rural. În zona amplasamentului nu se disting în prezent factori favorabili care să atenueze condițiile microclimatice.

Astfel, în zona avem o climă temperată continentală cu următoarele caracteristici medii: - temperatura medie anuală este de cca. +10 °C

- temperatura minimă absolută este de cca. -26 °C

- temperatura maximă absolută este de cca. +39 °C

Un alt element important al climei îl reprezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantității de precipitații dintr-o anumită zonă.

2.3.4. Condiții geotehnice

- a) Din punct de vedere natural ne aflăm în zona de câmpie.
- b) Studiul geotehnic al terenului arată că la suprafață există un strat de sol vegetal de 0,30 m grosime, sub acesta dezvoltându-se un pachet de luturi argiloase alcătuit din argilă cafenie, plastic vârtosă, cu proprietăți contractile, argilă nisipoasă, cafenie, plastic vârtosă și nisip cu pietriș slab argilos.
- c) Din punct de vedere hidrogeologic, în forajele executate nu a fost întâlnit nivelul hidrostatic, dar apa de suprafață are posibilități de stagnare în perioadele cu precipitații abundente.
- d) Din punct de vedere seismic, perimetrul studiat se încadrează conform Normativului P100/1-2013, în zona cu o accelerație a terenului la seism de ag. = 0,25 și o perioadă de control de: $T_c = 0,7$ sec.
- e) Din punct de vedere al adâncimii de îngheț, conform STAS 6054 / 1977 adâncimea maximă de îngheț în zona comunelor Căteasca și Budeasa este de -0,90 ÷ -1,00 m de la cota terenului natural sau decapat. Frecvența medie a zilelor de îngheț (cu temperaturi mai mici de zero grade Celsius) este de 120 zile/an.

2.3.5. Aer

Având în vedere ca în zonă nu exista un trafic intens, se poate presupune că standardele actuale cu privire la calitatea aerului sunt satisfăcătoare.

2.3.6. Zgomot

Nu sunt surse de poluare sonoră.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul se va face din drumul Județean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat în partea de sud a terenului.

Racordul dintre strada și accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord și lățime a drumului conform planșa anexată S03 – Plan situație propusă - reglementări urbanistice.

Parcările auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească personalul cât și clienții. Astfel se dorește realizarea a min. 7 de locuri de parcare pentru autovehicule mici, 4 locuri pentru autoutilitare și 4 locuri pentru tiruri.

După realizarea studiului geotehnic se va analiza dacă terenul permite realizarea unui drum de incintă care să ducă în partea de nord a terenului, pe cel mai înalt punct aflat în zina studiată.

2.5. Analiza fondului construit

În prezent, terenul cu numărul cad 82685 se află în extravilanul Comunei Budeasa și nu este reglementat.

Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiată se regăsește în extravilanul satului Budeasa Mica, mai exact în imediată vecinătate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

În prezent nr cad 82685 nu este liber de construcții, pe el aflându-se o anexă schelet clădire cu suprafața de 118.00 mp, aceasta aflându-se pe suprafața de 360.00 mp Curti Construcții.

Terenul este neimprejmuit, iar suprafața de 17874.00 mp se constituie teren neproductiv.

Din punct de vedere arhitectural zona propusă va păstra specificul zonei și va păstra aproximativ același regim de înălțime.

Terenul situat în extravilanul UAT Budeasa și propus pentru introducerea în intravilan va deveni parte integrantă din intravilanul existent al comunei Budeasa.

Terenul este în proprietatea a **ARMCOMP SRL**, reprezentant **Armbruster Valeriu - Dan**, conform actelor de proprietate.

2.6. Echipare edilitară

Conform Planului Urbanistic General al comunei Budeasa aprobat prin H.C.L. Budeasa aprobat cu H.C.L. nr. 7/2001, în zona, terenului studiat, beneficiază de toate rețele pentru echiparea edilitară, respectiv: alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

Terenul studiat are racord la:

- rețeaua de energie electrică de joasă tensiune LEA 0,4kV din rețeaua existentă în zona, amplasată la limita de SE a proprietății;
- rețeaua de gaze medie presiune, printr-un S.R.M.G.;
- alimentare cu apă din rețeaua existentă în zona;

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se face in reseaua existent in zona.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri Curti Constructii si Neproductiv. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidentiarea riscurilor naturale si antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren arabil.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele edilitare.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**
Nu sunt elemente de patrimoniu in zona.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** Nu este cazul

- **Obiective ale echiparii edilitare si circulatiei rutiere ce reprezinta riscuri pentru zona:** Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei a fost facuta conform "Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" si nu au fost inregistrate sesizari sau alte adrese la niciunul din sediile Primariilor Budeasa sau Budeasa, raportul de informare al populatiei ne reprezentand nici o obiectie la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al Administratiei Publice Judetene Arges (prin avizul de oportunitate cu nr. 02 / 17.01.2023, exprimat) cat si cele locale si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creand premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate industriei si depozitarii, dar si a institutiilor si serviciilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-ului com. Budeasa, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă ca adâncimea de fundare să fie stabilită de proiectant în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care să nu fie mai mică de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zona care este de 0,80 – 0,90 m.

AVIZE.

Apa Canal – Proiectul propus nu afectează sistemul de alimentare cu apă potabilă.

Distributie Oltenia – În zona analizată Distribuție Energie Oltenia detine rețele pentru distribuția energiei electrice de medie și joasă tensiune .

Conform aviz se va respecta condițiile de coexistență față de instalațiile OD și anume:

Nu se va construi sub LEA 20KV

Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20KV și orice parte a construcției/clădirii de 5 m. Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 6.0m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze garduri metalice, spaliere, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pentru copii, sau să planteze pomi, sau să desfășoare activități permanente, să nu manipuleze obiecte.

Garda Forestiera – Terenul studiat este amplasat în vecinătatea (Sub 50 m) fondului forestier și implicit amplasarea construcțiilor propuse (Hala producție, anexe și împrejurimi) se găsesc la o distanță mai mică de 50 m față de fondul forestier.

Conform prevederilor art.37 alin 11, din legea 46/2008, se avizează favorabil autorizației de construire.

Drumuri judetean – Se vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Accesul catre imobilul situat se face din drumul de exploatare. Orice deteriorare a starii de viabilitate a drumurilor din zona in timpul executarii si exploatarii lucrarilor, provocate din vina beneficiarului, va fi remedita de acesta pe proprie cheltuiala.

Conform incadrarii – Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.

- Respectarea propunerilor P.U.Z.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investitii.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiata se regaseste in extravilanul satului Budeasa Mica , mai exact in imediata vecinatate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 40% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul se va face din drumul Judetean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

Racordul dintre strada si accesele lotului se vor realizeaza direct cu raze de racord si latime a drumului conform plansa anexata S03 – Plan situatie propusa - reglementari urbanistice.

Parcajele auto se vor face in cadrul lotului, si vor fi configurate astfel incat sa deserveasca personalul cat si clientii. Astfel se doreste realizarea a min. 7 de locuri de parcare pentru autovehicule mici , 4 locuri pentru autoutilitare si 4 locuri pentru tiruri. Dupa realizarea studiului geotehnic se va analiza daca terenul permite realizarea unui drum de incinta care sa duca in partea de nord a terenului, pe cel mai inalt punct aflat in zina studiata.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru unitati industriale si depozitare nepoluante;
- Circulații carosabile de incinta si platforme betonate - parcaje
- Amenajare spatii verzi;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este cea de zona industrială si de depozitare, cu spatii anexe.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

b) Sistem constructiv

Pentru viitoare constructii :

- Structură metalica
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant si se relationeaza cu reglementari existente, daca acestea exista.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță C – construcții de importanță normala.

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreeți de către Beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilant teritorial propus

ZONA FUNCTIONALE	C.F.	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoriile de terenuri		Categoriile de terenuri	Zona	Categoriile de terenuri	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoriile de terenuri	Suprafata (mp)	Procent (%)	
				C.C.	Intensivitate									
Zona studiata	82885	18 234,00 mp	100 %	300,00	17 874,00	18 234,00	Zona I D		18 234,00 mp	100 %				
												Procent de ocupare	5 470,20 mp	30,00 %
												Circulatii carosabile / pietonale	5 470,20 mp	30,00 %
												si platforme betonate	7 293,60 mp	40,00 %
												Spatii verzi	7 293,60 mp	40,00 %
Total		18 234,00 mp	100 %	18 234,00 mp	18 234,00 mp				18 234,00 mp	100 %			18 234,00 mp	100 %

g) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluție de implementare a constructiilor industriale si depozitare in cadrul unui edificabil stabilit prin niste retrageri de la aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale terenului studiat.

Edificabilul propus va urmarii retragerile

Datorita diferente de nivel foarte mari terenul nu permite realizarea unui singur edificabil, astfel se propun doua zone edificabile. Conform plansei U03 Reglementari urb.

Pentru edificabilul din partea inferioara :

- Fata de aliniamentul drumului judetean : retragere este redade de zona de protectie a drumului si este de min. 20.00m fata de zona de siguranta de 1.5 m a drumului judetean, fata de limita de proprietate la drum 19.35 m ;
- Fata de limita posterioara, aflat in partea de nord: retragerea va fi H/2 dar nu mai putin. de 5.00 m
- Fata de limita laterala, aflata in partea de Vest si Est: retragerea va fi de H/2 dar nu mai putin. de 5.00 m;

Distanta cladirilor in interiorul parcelei va fi de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 5.00 m.

Inaltimele maxime reglementate prin noua documentatie P.U.Z. vor respecta prevederile P.U.G. Comuna Budeasa si va fi de maxim RHmax /

$H_{max} = P_{inalt} P1 E / 10 .00$ m la cornisa.

Accesul se va face din drumul Judetean D.J.703K (Maracineni Budeasa) aflat in partea de sud a terenului;

Conform P.U.Z. «INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN», se propune extinderea unitateti teritorială de referință existentă in zona - Zonă cu funcțiune industrială si depozitare,

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT maxim = 30.00%;

CUT maxim = 0.6;C.U.T. Volumetric 5

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apa potabila si menajera se va racorda la reseaua existenta in zona;

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se vor realiza in retea existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze a consumatorului va fi necesara extinderea retelei existente ale aceluiasi beneficiar din S.R.M.G-ul existent;

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se va face de la reseaua de energie electrica de joasa tensiune LEA 0,4kV existenta, amplasat la limita de SV a proprietatii;

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Fiecare incinta industrială nou construită si care necesita alimentarea cu caldura si apa caldă va propune centrale termice pe baza de combustibili gazosi sau centrale teremice racordate la energia electrică.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de

2,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

Epurarea si preepurarea apelor uzate;

- se va face de catre retea existenta in zona.

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelilor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local în suprafața de 18 234 .00 mp

b) Circulația terenurilor

- Terenul detinut de beneficiarul **S.C.ARMCOMP. S.R.L.** ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI	PROBUS - PRIORITATI
1. Circulatii si accese	- Lipsa trotuarului perimetral al Dj 703K - Lipsa accesului pe parcela	- Realizarea circulatiei pietonale - Modernizarea drumului de acces - Circulatiile pietonale de incinta vor fi realizate in lungul circulatiilor carosabile
2. Fond construit si utilizarea terenului	- Pe teren se afla o structura de beton - Terenul este in extravilan si are categoria de teren neproductiv.	- Demolarea structurii de beton - Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta;;
4. Industrie si depozitare	- Teren categorie de folosinta Curti Constructii si Neproductiv in extravilan	- Omogenizarea zonei prin reglementarea intr-un singur U.T.R. de industrie si depozitare - Realizarea de hale industrial si depozitare si a constructiilor aferente functionarii acestora. - Edificabilul propus vor respecta coeficientii de utilizare ai terenului propusi, respectiv P.O.T. de maxim 30.00% si un C.U.T. de maxim 0.60
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	- Introducerea spatiilor verzi plantate in procent de minim 40% in cadrul intregii suprafete a terenului studiat
4. Echipare tehnico - edilitara	- Nu este cazul;	- Nu este cazul;
5. Probleme de mediu	- Terenul a fost folosit ca o veche fabrica de caramida;	- prin sistematizarea si amnejararea terenului acesta nu va mai prezenta nici un pericol;
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate / risc tehnologic	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - DJ 703K - Nu este cazul: - Nu este cazul:	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - 20.00 m - Nu este cazul; - Nu este cazul:

Intocmit
Urb. dipl. Suci Ioan Augustin

