

# **PRIMA VERSIUNE A PLANULUI**

faza obținere avize

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

## **”CONSTRUIRE ȘI DOTARE FABRICA PELEȚI ILIAGRO LCP SRL”**

Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4,

P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

---

## FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea obiectivului de investiții:**

"CONSTRUIRE ȘI DOTARE FABRICA PELEȚI ILIAGRO LCP SRL"

**Amplasamentul obiectivului si adresa :**

Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

**Faza de proiectare:**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORATOR**

S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

**Specialist cu drept de  
semnătură RUR:**

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

**Beneficiarul lucrării :**

S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.

**Data:**

2022



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

---

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

### 4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

---



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

# PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

## obținere avize

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbarea funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "CONSTRUIRE ȘI DOTARE FABRICA PELEȚI ILIAGRO LCP SRL"

**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.

**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

**Proiectant specialitatea urbanism/ șef proiect/ coordonator:**

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

**Colaboratori/ specialiști:** studiu topografic: PFA DUMITRESCU RADU IOAN

ing. Radu Ioan DUMITRESCU

studiu geotehnic: .....

ing. ....

G7 - drumuri

ing. Mihail TEODORESCU

G1 - echipare tehnico-edilitară: ing. Alexandra RAUȚĂ

**Data începerii elaborării – august 2022**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru o propunere funcțională coerentă și integrată în teritoriu, în conformitate cu necesitățile comunei, prin Planul urbanistic zonal se va reglementa schimbarea funcțională și reglementarea urbanistică pentru terenul cu nr. cadastral 8297, în suprafață totală de 2500,00 mp.

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 64/23.11.2022 emis de Primăria comunei Lunca Corbului, tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul lucrării este realizarea studiului de oportunitate pentru Plan urbanistic zonal pentru **schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în intravilan cf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. al comunei Lunca Corbului nr. 23/31.08.2016, nr. cad. 8297, ce a generat Planul Urbanistic Zonal - nr. cad. 8297, în suprafață totală de 4814,00 mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.**



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

**Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal** în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, stabilirea retragerilor față de limitele terenului, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu nr. cad. 8297 ce are o suprafață totală de 4814,00 mp la care se adaugă suprafețele terenurilor imediat vecine cuprinse în zona de protecție care va asigura față de teritoriile protejate, existente și viitoare, după caz, conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare, art. 5, alin. (1), (2), (3): *"Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate; Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor; Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității"*.

Suprafața terenului studiat, identificat cu numărul cadastral 8297, situat în intravilan cu suprafața de 4814,00 mp este propus pentru schimbarea zonei funcționale din Lr – subzona locuire individuală cu caracter rural cu regim de înălțime P, P+1, cf. PUG comuna Lunca Corbului, aprobat, în IDb – zonă pentru mică industrie și depozitare, stabilită prin Planuri urbanistice zonale.

**Limita de studiu, stabilită prin Studiul de oportunitate,** la care se raportează terenul propus pentru reglementare și investiția propusă este: **la Nord** de limita nordică a drumului a drumului de exploatare, nr. cad. 30, **la Vest** de limita vestică a drumului a drumului de exploatare, nr. cad. 272, **la Est** de limita estică a drumului județean DJ 679, **la Sud** de limita sudică a terenului cu nr. cad. 8302, la care se adaugă suprafața terenurilor incluse, parțial, în zona de protecție sanitară cf. prevederilor Ord. 119/2014: parte din terenul proprietate privată cu nr. cad. 8295, parte din terenul, proprietate privată cu nr. cad. 8300 în care este inclusă, parțial, o construcție existentă cu funcțiunea anexă (fânar) și parte din terenul proprietate privată cu nr. cad. 8297, proprietatea aceluiaș beneficiar.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform PUG comuna Lunca Corbului și extraselor C.F. sunt terenuri agricole situate în intravilan, căi de comunicare rutieră (drumuri de exploatare), locuire cu anexele gospodărești aferente.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constă în aprofundarea, dezvoltarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor și lucrărilor tehnice prevăzute a se realiza în viitor, integrarea și armonizarea noilor amenajări cu cele existente și cu cadrul natural al comunei.



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

Principalele probleme urmărite în elaborarea, dezvoltarea și reglementarea PUZ-ului sunt următoarele:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Schimbarea zonificării funcționale pentru suprafața de teren situată în prezent în intravilan și stabilite prin Planul urbanistic general al comunei Lunca Corbului, dar care nu satisface nevoile Beneficiarului;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general al comunei Lunca Corbului aprobat și prelungit prin H.C.L. nr. 23/31.08.2016
- Certificatul de urbanism nr. 64/23.11.2022;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G, nr. 525/1996;
- Sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor și producției - măsură finanțare pentru fonduri europene.

#### Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al comunei Lunca Corbului aprobat și prelungit prin H.C.L. nr. 23/31.08.2016,
- Certificatul de urbanism nr. 64/23.11.2022;
- Ridicare topografică;
- Vizita în teren.

#### Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Aviz oportunitate nr. 36 din 27.12.2022, emis de Consiliul Județean Argeș.  
De asemenea, elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.

**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata și nu în ultimul rând alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- OG 43/ 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Comuna se află în marginea sud-vestică a județului, pe malurile Râului Cotmeana, la o distanță de 25 km față de municipiul Pitești, reședința județului, și la 15 Km de orașul Costești, având o suprafață administrativă de 10.358 ha. Se învecinează cu comuna Săpata la nord, cu comuna Albota la nord-est și la est, cu orașul Costești la sud-est, cu comuna Stolnici la sud și cu județul Olt la nord și la nord-vest.

Este străbătută de șoseaua națională DN65, care leagă Piteștiul de Slatina. La Lunca Corbului, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ679, care o leagă spre nord de Poiana Lacului (unde se termină în DN67B), și spre sud de Stolnici, Hârsești, Bârla, mai departe în județul Olt de Tufeni, Ghimpețeni, Nicolae Titulescu, Văleni, Seaca, Mihăești și mai departe în județul Teleorman de Călmățui de Sus. Tot DN65, lângă Mârghia de Jos, se intersectează cu șoseaua județeană DJ703B, care duce spre nord-vest în județul Olt la Bărăști și mai departe înapoi în județul Argeș la Vedea (unde se intersectează cu DN67B), Uda și Morărești și spre est la Costești (unde se intersectează cu DN65A), Rociu, Căteasca (unde are un nod de acces la autostrada A1) și Leordeni (unde se termină în DN7).

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul reglementat prin Planul urbanistic zonal este liber de construcții. Este situat în intravilan. Face partea dintr-o zonă exclusiv agricolă, în spatele vetrei satului, extinsă prin Planul urbanistic general aprobat, dar care în ultimii 10 ani nu a cunoscut nicio dezvoltare către zona de locuire, terenurile sunt folosite în continuare ca și terenuri agricole.

Vecinătățile terenului studiat cu nr. cad.8297:

- Nord: proprietate privată, nr. cad. 8295;
- Est: proprietate privată, nr. cad. 8296, proprietatea aceluiași beneficiar;



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

- Est: drum de exploatare, nr. cad. 272;
- Sud: proprietate privată, nr. cad. 8298.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul comunei Lunca Corbului se situează în zona de trecere de la Platforma Cotmeana la Câmpia Română, pe cursul mediu al râului Cotmeana, care este o subunitate a marii unități naturale Podișul Getic și străbate de la nord la sud ultimele înălțimi alungite spre sud ale Piemontului Cotmenei (Dl. Rogozei, 296 m și Dl. Pădurea Grozasca, 289m, primul la vest iar al doilea la est), pentru a se scurge apoi pe o vale largă, terasată pe flancuri și foarte meandrată, prin zona de delimitare a Câmpiei Piteștilor, întinsă spre est, cu Câmpia Vedei de Mijloc, de la vest. Comuna LUNCA CORBULUI este constituită din 9 sate: Lunca Corbului (reședință), Bumbuieni, Catane, Ciești, Lăngești, Mîrghia de Sus, Mîrghia de Jos, Pădureți și Silișteni.

### 2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul propus pentru reglementare se va realiza pe latura de vest, prin acces direct din drumul de exploatare identificat cu nr. cadastral 272. Acesta va fi realizat printr-un acces direct prin racord simplu cu raza de 4,00 m.

Totodată, există posibilitatea de acces către terenul propus pentru reglementare, prin alte două drumuri de exploatare existente (vezi planșa de încadrare în zonă), identificate cu nr. cad. 273 și 275, situate la o distanță de cca. 680,00 m și, respectiv, 1 km, la sud de terenul propus pentru reglementare.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul reglementat este liber de construcții. Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor sunt terenuri agricole situate în intravilan, căi de comunicare rutieră (drumuri de exploatare), locuire cu anexele gospodărești aferente.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Utilitățile tehnico – edilitare existente în zonă sunt alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu apă.

**ALIMENTARE CU APĂ.** Pe drumul județean D.J.679, adiacent terenului identificat cu nr. cad. 8296, proprietatea aceluiași beneficiar, există rețea de alimentare cu apă.

**CANALIZARE MENAJERĂ.** În zona studiată nu există în prezent rețea de canalizare





**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

menajeră în sistem centralizat.

**CANALIZARE PLUVIALĂ.** Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.** Pe drumul județean D.J.679, adiacent terenului identificat cu nr. cad. 8296, proprietatea aceluiași beneficiar, există rețea pentru alimentare cu energie electrică.

**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.** În zona studiată nu există în prezent rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

**ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ.** Nu este cazul.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul reglementat este situat în intravilan, făcând parte din zonele propuse pentru extindere a Planului urbanistic general. Amplasamentul propus pentru reglementare prin investiția propusă nu aduce impact negativ mediului înconjurător.

Peleții sunt obținuți prin mărunțirea materiei prime, deșeurilor (biomasă) în particule, uscarea lor și introducerea în tamburi rotativi prevăzute cu orificii pe toată circumferința (matrițe), unde datorită unei forțe de compresiune (particulele trec forțat prin matriță), având ca efect nașterea unor forțe de coeziune pe fondul deformărilor plastice, formează un produs aglomerat de formă cilindrică cu dimensiuni mici. Fiind resturi lemnoase, resturi vegetale, deshidratate și puternic comprimate, peleții pot fi utilizați drept combustibil pentru încălzirea locuințelor, a unor cabane turistice sau în mici fabrici sau ateliere care au nevoie de energie termică. Peleții pot fi arși în centralele casnice sau industriale în același mod cum este arsă și masa lemnoasă, doar că cei dintâi au minime emisii poluante asupra mediului înconjurător, monoxidul de carbon în timpul arderii aproape lipsește, iar cenușa rezultată poate fi folosită cu succes ca îngrășământ natural.

Prin fabricarea peleților se valorifică eficient resturile vegetale și se evită poluarea mediului. Emisiile de poluanți sunt limitate, instalația fiind amplasată în hală închisă, ce include spațiile pentru depozitarea temporară a peleților. Materia primă necesară producției (resturi vegetale și resturi lemnoase, recipiente cu rumeguș) se depozitează pe platforma betonată acoperită lângă hala de producție. Peleții produși sunt ambalați în saci din polietilenă și saci din rafie de tip big-bag cu o greutate de 50 kg și sunt depozitați până la comercializare în spațiu închis în interiorul halei.

## 2.8. OPȚIUNIALE POPULAȚIEI

Investiția propusă va fi realizată din fonduri europene – Sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor și producției. Prin configurarea și



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra comunei Lunca Corbului, vor fi pozitive prin:

- crearea a noi locuri de muncă și dezvoltarea economică a zonei și, implicit a comunei;
- atragerea veniturilor și investițiilor din fonduri externe, europene;
- atragerea de noi venituri la bugetul public local prin taxe și impozite.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației și la finalul acesteia, a fost făcută consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei municipiului, anunț într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

### **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus. S-au luat în calcul anumite riscuri teoretice (cutremur, tasări de teren, alunecări de teren etc.) S-a analizat și s-a concluzionat că nu există conform studiilor topografice, studiilor geotehnice factori de risc.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOZĂCENI**

Conform PUG Comuna Lunca Corbului, aprobat și prelungit prin H.C.L. nr. 23/31.08.2016, terenul se încadrează în U.T.R.5 - sat Pădureți, în subzona Lr - zona rezidențială de tip rural (predominant); regim de înălțime P, P+1.

##### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ. UTILIZĂRI PERMISE.**

- Locuințe individuale cu caracter rural, predominant P,P+1 (subzone Lr);
- Modernizări și modificări ale clădirilor de locuințe existente în toate subzonele (Lr, Lu);
- Construcții și amenajări complementare funcțiunii de locuire.

##### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- se vor evita amplasarea noilor locuințe în vecinătatea zonelor care necesită regularizări și consolidări de maluri ale apelor, provenind de pe văi torențiale – min. 15 m de albia minoră a pârâului;
- **se vor respecta zonele de protecție sanitară impuse de dotările din vecinătatea noului amplasament și se vor solicita avizele legale necesare în aceste cazuri:** în vecinătatea



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

școlilor, arterelor de circulație, **unităților de mică industrie**, prestări servicii, cimitire, căi ferate, stații de epurare, surse de apă;

- se vor solicita avizele legale, necesare, după consultarea Cap. II din prezentul regulament în funcție de condițiile locale de amplasament ale noilor construcții.

Prevederi Cap. II, art. 14 din RLU aferent PUG comuna Lunca Corbului, art. 14: *"Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de min. 15,00 m de ferestrele locuinței. Distanțele se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile sus menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se în normele din standardele în vigoare."*

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE ÎN CADRUL PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor construibile, condiții de construibilitate:

- suprafața minimă de 500 mp;
- front la stradă de 8,00 m în cazul locuințelor înșiruite; min. 12,00 m în cazul locuințelor izolate sau cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanța minimă de 3,00 m necesară stabilită de RLU aferent PUG comuna Lunca Corbului, se majorează astfel încât să fie îndeplinite condițiile de vecinătate prezentate la C 2.1. – Condiții impuse de vecinătăți a prezentului regulament.

INDICATORII URBANISTICI – Lr.p.

P.O.T. maxim pentru loturi de 1000 mp – 20%

C.U.T. maxim pentru loturi de 1000 mp – 0,4

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător.

Lucrările de execuție a halei pentru producția peleților nu conduc la degradarea nici temporară, nici permanentă a mediului fizic și social după terminarea șantierului. Impactul negativ asupra mediului pe termen scurt, care se produce inevitabil în timpul lucrărilor de execuție este minimizat printr-o planificare adecvată și aplicarea măsurilor preventive.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul propus pentru reglementare se va realiza pe latura de vest, prin acces



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

direct din drumul de exploatare identificat cu nr. cadastral 272. Acesta va fi realizat printr-un acces direct prin racord simplu cu raza de 4,00 m.

Totodată, există posibilitatea de acces către terenul propus pentru reglementare, prin alte două drumuri de exploatare existente (vezi planșa de încadrare în zonă), identificate cu nr. cad. 273 și 275, situate la o distanță de cca. 680,00 m și, respectiv, 1 km, la sud de terenul propus pentru reglementare.

În timpul lucrărilor de execuție sunt utilizate utilaje și autovehicule omologate (prin condițiile tehnice impuse la omologarea acestora și prin inspecțiile tehnice periodice obligatorii pe toata durata de utilizare a acestora) ce vor nu deteriora starea așezărilor umane sau obiectivelor de interes public.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Teritoriul studiat prin PUZ s-a propus a fi delimitat astfel: **la Nord** de limita nordică a drumului de exploatare, nr. cad. 30, **la Vest** de limita vestică a drumului de exploatare, nr. cad. 272, **la Est** de limita estică a drumului județean DJ 679, **la Sud** de limita sudică a terenului cu nr. cad. 8302, la care se adaugă suprafața terenurilor incluse, parțial, în zona de protecție sanitară cf. prevederilor Ord. 119/2014: parte din terenul proprietate privată cu nr. cad. 8295, parte din terenul, proprietate privată cu nr. cad. 8300 în care este inclusă, parțial, o construcție existentă cu funcțiunea anexă (fânar) și parte din terenul proprietate privată cu nr. cad. 8297, proprietatea aceluiași beneficiar.

Teritoriul asupra căruia se stabilesc reglementări urbanistice în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, stabilirea retragerilor față de limitele terenului, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de constructibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului identificat cu nr. cad. 8297 ce are o suprafață totală de 4814,00 mp la care se adaugă suprafețele terenurilor imediat vecine cuprinse în zona de protecție care va asigura față de teritoriile protejate, existente și viitoare, după caz, conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare, art. 5, alin. (1), (2), (3): *"Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate; Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor; Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității"*.

**Suprafața terenului** este propusă pentru schimbarea zonei funcționale, identificat cu numărul cadastral 8297, situat în intravilan cu suprafața de 4814,00 mp este propus pentru



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

schimbarea zonei funcționale **din Lr – subzona locuire individuală cu caracter rural cu regim de înălțime P, P+1**, cf. PUG comuna Lunca Corbului, aprobat, în **IDb – zonă pentru mică industrie și depozitare, stabilită prin Planuri urbanistice zonale.**

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare **se propune ca zonă funcțională IDb – ZONĂ PENTRU MICĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, STABILITĂ PRIN PLANURI URBANISTICE ZONALE.**

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

EXISTENT				PROPUS		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 8297	Zona/ spații/ construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Pro-cent (%)
Nr. cad. 8297	intravilan, cf. extras CF nr. 8297	4814,00 m <sup>2</sup>	Arabil	IDb – zona pentru mică industrie și depozitare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	4814,00	100
<b>TOTAL</b>		<b>4814,00 m<sup>2</sup></b>		<b>4814,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4814,00</b>	<b>100</b>

### DESCRIEREA INVESTIȚIEI PROPUȘ

Se dorește construirea unui imobil cu funcțiune de hală de producție peleți din resturi vegetale **cu o suprafață de cca. 100,00mp** cu regim de înălțime Parter înalt, realizarea de locuri de parcare și amenajarea accesului în interiorul ansamblului, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 8297 care face obiectul PUZ.

Peleții sunt obținuți prin mărunțirea materiei prime, deșeurilor (biomasă) în particule, uscarea lor și introducerea în tamburi rotativi prevăzute cu orificii pe toată circumferința (matrițe), unde datorită unei forțe de compresiune (particulele trec forțat prin matriță), având ca efect nașterea unor forțe de coeziune pe fondul deformărilor plastice, formează un produs aglomerat de formă cilindrică cu dimensiuni mici. Linia este compusă din mărunțitor, moară cu ciocane și moară de peleți, mașină de ambalat cu capacitate de cca. 50 kg/sac. Programul de lucru este de circa 8 ore/zi, timp în care **mărunțitorul funcționează cca.3-4 ore/zi**, suficient pentru a **asigura necesarul producției zilnice**. O instalație completă are o capacitate de cca. 400-500kg/h, astfel rezultând o capacitate maximă de producție lunară ce se poate ridica până la 44 de tone. Colectarea pulberilor de la procesarea materiilor prime utilizate în procesul tehnologic se face printr-o instalație de



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

exhaustare prevăzută cu un ciclon cu ecluza de etanșare și filtru de aer cu saci, ventilator și tubulatură metalică, având la final saci speciali din bumbac dens pentru reținerea pulberilor, acestea se amesteca cu materia primă și se reutilizează pentru fabricarea peleților.

Prin fabricarea peleților se valorifică eficient resturile vegetale și se evită poluarea mediului. Emisiile de poluanți sunt limitate, instalația fiind amplasată în hală închisă, ce include spațiile pentru depozitarea temporară a peleților. Materia primă necesară producției (resturi vegetale și resturi lemnoase, recipiente cu rumeguș) se depozitează pe platforma betonată acoperită lângă hala de producție. Peleții produși sunt ambalați în saci din polietilenă și saci din rafie de tip big-bag cu o greutate de 50 kg și sunt depozitați până la comercializare în spațiu închis în interiorul halei.

Pentru diminuarea disconfortului zonelor funcționale existente și viitoare (teritoriile protejate), se propun două subzone/perimetre pentru desfășurarea activității propuse, astfel:

- Zona/perimetrul destinat exclusiv activității de producție - halei unde va fi montată instalația pentru producerea peleților. Această zonă va fi amplasată în zona de vest a terenului reglementat, cu acces direct din drumul de exploatare identificat cu nr. cadastral 272, pe o adâncime de maxim 36,90 m față de acesta (față de limita drumului modernizat), în care se va putea construi doar hala pentru producția peleților și a platformei betonate obligatorie pentru depozitare temporară, obligatorie, cf. fluxului tehnologic și a condițiilor din măsura de finanțare;
- Zona/perimetrul destinat exclusiv amenajărilor pentru depozitare și serviciilor conexe/secundare, unde este interzisă producția peleților și se pot amplasa doar platforme betonate, anexe pentru depozitate, închise sau deschise, după caz.

Pentru diminuarea disconfortului este obligatoriu ca pe latura Sud, din cei 3,00 m distanța minimă propusă, 1,00 m să fie exclusiv perdea verde protecție/ tampon. Aceeși condiție de amenajare a unui spațiu verde tampon este și pentru zona de la drumul de exploatare identificat cu nr. cadastral 272.

## INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce fac obiectul de studiu.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI pentru lotul cu nr. cad. 82181

**P.O.T. maxim propus = 30 %**

**C.U.T. maxim propus = 0,6**



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.

**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

Suprafață construită propusă cu funcțiune de hală de producție peleți = 84,00mp  
 Suprafață construită propusă cu funcțiune de amenajări conexe = 158,00mp  
 P.O.T. propus = 9,68 %  
 C.U.T. propus = 0,09

**Regimul maxim de înălțime propus este PARTER ÎNALT/ PARTER pentru amenajările conexe cf. propunere**

Rh<sub>max.</sub> la cornișă = 6,00 m/ Rh<sub>max.</sub> la cornișă = 3,00 m amenajări conexe.

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cad. 8297

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 8297	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată:					Suprafața (m <sup>2</sup> )	Pro-cent (%)	
Nr. cad. 8297	intravilan, cf. extras CF nr. 8297	1684,00 m <sup>2</sup>	arabil	IDb – zona pentru mică industrie și depozitare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor propuse (hală de producție peleți, construcții depozitare)	254,00	5,27
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje și suprafață afectată de supralărgire și modernizare cf. P.U.G. Lunca Corbului)	1460,80 (din care 46,90mp suprafață afectată de supralărgire și modernizare cf. P.U.G. Lunca Corbului)	30,34
					Suprafața spațiilor verzi propuse	3099,20	64,39
<b>TOTAL</b>		<b>4814,00 m<sup>2</sup></b>			<b>4814,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**ALIMENTARE CU APĂ.** Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a comunei, existentă pe drumul județean D.J.679, adiacent terenului identificat cu nr.



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

cad. 8296, proprietatea aceluiași beneficiar. Se va realiza extinderea rețelei și se va monta un cămin de apă separat.

**CANALIZARE MENAJERĂ.** Evacuarea apelor menajere, se va realiza într-un bazin vidanjabil, amplasat pe proprietate.

**CANALIZARE PLUVIALĂ.** Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.** Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă pe drumul județean D.J.679, adiacent terenului identificat cu nr. cad. 8296, proprietatea aceluiași beneficiar prin montarea un tablou electric separat.

**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.** Nu este cazul.

**ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ.** Nu este cazul.

**Amenajările exterioare ale construcțiilor.** Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

**Protecția calității apelor.** Investiția propusă nu produce niciun fel de impact asupra factorului de mediu "apă" pentru că investiția propusă nu se dezvoltă pe lângă nicio sursă de apă. Investiția nu este sursă de poluare pentru ape.

**Protecția calității aerului.** În perioada lucrărilor de construire, principalele surse de poluare ale aerului sunt reprezentate de: utilajele de șantier; excavarea pământului; manevrarea materialelor de construcție (nisip, pietriș, ciment, var); traficul auto.

Impactul gazelor de ardere provenit de la motoarele utilajelor asupra aerului atmosferic este practic nesemnificativ, el încadrându-se în fondul general al admisiei permise. Sunt utilizate utilaje și mașini omologate ale căror motoare elimina în atmosfera cantități de gaze care se înscriu în limitele legale.

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Principalele surse de zgomot și vibrații sunt: utilajele de săpat și mijloacele de transport. Toate sursele de zgomot se înscriu în limitele admisibile (90dB) pentru zgomote de tip industrial, lucrarea încadrându-se în condițiile prevăzute de STAS 6156/84 (Acustica în construcții. Protecția





**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

împotriva zgomotului în construcții civile și social - culturale. Limite admisibile și parametri de izolare acustică). Lucrările efectuate pentru realizarea proiectului nu sunt surse de vibrații.

**Protecția solului și subsolului.** Executarea lucrărilor de construcție de a halei nu sunt surse de poluanți pentru sol, subsol și pânze freatice. Având în vedere faptul că afectarea solului are un caracter provizoriu (numai pe perioada execuției) și că lucrările vor determina o bună stabilitate a solului prin reducerea eroziunilor, considerăm ca impactul asupra factorului de mediu sol este nesemnificativ.

**Impactul asupra populației și sănătății umane** nu este negativ. Prin asigurarea distanței de protecție față de teritoriile protejate, existente și viitoare, după caz, conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare, art. 5, alin. (1), (2), (3): *"Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate; Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor; Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității"*.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru terenul reglementat și investiția propusă nu sunt lucrări și obiective pentru utilitate publică. Investiția fiind realizată **din fonduri europene – Sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor și producției și fonduri private ale beneficiarului.**



**Beneficiar:** S.C. ILIAGRO LCP S.R.L.  
**Amplasament:** Comuna Lunca Corbului, sat Pădureți, T4, P310,311,312, nr. cad. 8297, județul Argeș

#### 4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Investiția propusă va fi realizată din fonduri europene – Sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor și producției. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai. Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra comunei Lunca Corbului vor fi pozitive prin:

- crearea a noi locuri de muncă și dezvoltarea economică a zonei și, implicit a comunei;
- atragerea veniturilor și investițiilor din fonduri externe, europene;
- atragerea de noi venituri la bugetul public local prin taxe și impozite.

Măsurile viitoare pentru o eventuală dezvoltare a zonei de locuire în vecinătatea terenului propus pentru reglementare sunt respectarea distanței de protecție sanitară de 15m între construcții și prin perdele verzi de protecție înalte.

Peleții din lemn au o putere calorică mare și sunt considerați o alternativă ieftină la sistemele bazate pe consumul de electricitate, lemn, cărbune sau gaz natural. Sunt produse conform standardelor de înalte de calitate, procesul de producție realizându-se 100% din lemn și/sau particule de lemn, fără folosirea unor substanțe chimice și sunt folosite pentru producerea de energie termică.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și zonelor funcționale din proximitate.

Întocmit

șef proiect/ coordonator urbanism

urb. mast. Sebastian STOICA

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ