

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării Amenajare centru logistic
- Amplasament: sat Bogdan Voda, comuna Saucesti, judetul Bacau
- Beneficiar Popa Cristian-Costel, str. Rozelor 87B, sat Lilieci, comuna Hemeius, judetul Bacau
- Proiectantul general B.I.A. Eugenia Beuran
- Data elaborării oct 2023

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice de pe o suprafața totală de 16.540 mp situată, parțial, în intravilanul satului Bogdan Voda (10.599 mp cu destinația de locuire) și extravilanul comunei Saucesti (5.941 mp cu destinația terenuri agricole).

Terenul care generează prezentul studiu este compus din următoarele loturi a căror numere cadastrale sunt:

	Nr cadastral	Categ folosinta	Suprafata totala	Suprafata mp		Destinatie conform PUG 73/2002 (aprobat prin HCL 42/2009 + HCL 64/2019)	Destinatie conform PUZ nr 4/2020; (aprobat prin HCL 69/2021)
				Intravilan	extravilan		
1	63461	arabil	6.690	6.690	-	1.367mp locuire	5.323mp locuire
2	61277	arabil	3.014	3.014	-		3.014mp locuire
3	65619	arabil	932	-	932	extravilan	
4	65618	arabil	1.333	299	1.034	Locuire+extrav	
5	68202	arabil	4.571	596	3.975	Locuire+extrav	
Suprafata totala			16.540	10.599	5.941		

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 4,16 ha. Zona studiată este străbatută de drumul

national DN2 (E85) in zona caruia exista retele tehnico-edilitare (retea de alimentare cu apa, energie electrica si canalizare).

Planul urbanistic zonal stabilește funcțiunile pentru care se va permite autorizarea de construire, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu în corelare cu reglementările urbanistice din zonele invecinate.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea domnului Popa Cristian-Costel conform Extraselor de Carte Funciara nr. 66431, 66432, 60173, 60199 si 68202.

Accesul la un drum public este asigurat la DN2 (E85).

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea acestuia și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat dar si conditiile ce trebuie respectate in vederea construirii pe aceasta suprafata un centru logistic.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Saucesti si al Regulamentului aferent, zona reglementata se află în extravilan si in intravilanul satului Bogdan Voda. O parte a terenurilor au fost introduse in intravilan in baza PUZului aprobat prin HCL Saucesti nr 69/14.07.2009.

Terenurile aflate in extravilan sunt destinate activitatilor agricole iar cele din intravilan sunt destinate locuirii.

Conform celor evidentiate in Certificatul de Urbanism nr. 102/20.07.2023 pe terenurile situate in intravilan sunt permise locuinte individuale si colective in regim de construire discontinuu (izolat), comert si servicii cu suprafete reduse, tratate ca si functiuni complementare zonei de locuit iar pe cele situate in extravilan (5.941mp) sunt permise constructii care servesc activitatile agricole, retelele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului), lucrarile aferente exploatarii titeiului si gazului, lucrari de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

În vederea autorizării construirii pe lot este necesară schimbarea funcțiunii terenului din terenuri destinate locuirii si activitatilor agricole in terenuri destinate „depozitarii si unitatilor industriale”. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 82/28.08.2023 emis de Primaria comunei Saucesti și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 1/12.01.2024 emis de Consiliul Județean Bacău.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evolutia zonei

Satul BOGDAN – VODĂ s-a format de o parte și de alta a soselei naționale Bacău-Roman, la 6 km spre nord de municipiul Bacău. Statisticile anuale ale parohiei Bacău din anul 1926 semnaleză pentru prima dată aşezarea sub numele de Dumbrava cu 9 familii și 42 de credincioși.

Începând cu anul 1932 este menționată numai denumirea Bogdan-Vodă. Prin Decret nr. 4036 din 9 decembrie 1929 privind împărțirea teritoriului României în județe, pe baza legii pentru organizarea administrațiunii locale din 3 august, satul Bogdan-Vodă este arondat comunei Săucești, unde se află și astăzi.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău nu conține nici un monument aflat pe teritoriul comunei Saucesti.

În Repertoriul Arheologic National există următoarele obiective situate în comuna Saucesti:

Cod RAN	Denumire	Categorie Tip	Județ	Localitate	Componente sit	Cronologie	Ultima modificare (descendent)	Hartă
25264.01	Situl arheologic de la Schineni - Sit 2/ Km 17+180 - 17+800 - Obiectiv 1. Situl arheologic se află pe varianta ocolitoare a municipiului Bacău, între km 17+180 - 17+800.	locuire așezare militară	Bacău	Schineni, com. Săucești	Așezare	Epoca bronzului, Epoca fierului, Latène, Epoca medievală / sec. XV-XVI	23.05.2023 (actualizată)	Afișează*
25264.02	Situl arheologic de la Schineni - Imașul 2 ■ Vacilor/ Sit 3/ km 16+700- 16+920 - Obiectiv 1. Situl arheologic se află pe varianta ocolitoare a municipiului Bacău, între km 16+700- 16+920, pe malul stâng al pârâului Rogoza.	locuire așezare militară	Bacău	Schineni, com. Săucești	așezare fortificată, Așezare	Latène, Epoca bronzului, Hallstatt, Epoca medievală / sec. II-III p.Chr.	23.05.2023 (actualizată)	Afișează*
25237.01	Situl arheologic de la Săucești - Sit 4/ km 15+130-15+360 - Obiectiv 1. Situl arheologic este amplasat pe direcția variantei ocolitoare a municipiului Bacău, între Km 15+130-15+360.	locuire așezare	Bacău	Săucești, com. Săucești	Așezare	Latène, Epoca bronzului / sec. II a.Chr.-II p.Chr.	23.05.2023 (actualizată)	Afișează*

Obiectivul cel mai apropiat de amplasamentul studiat este la 2km (Cod RAN 25264,01 - Situl Arheologic de la Schineni - Sit 2/Obiectiv 1). Situl arheologic se află pe varianta ocolitoare a municipiului Bacău, între km 17+180 - 17+800.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este situat în intravilanul satului Bogdan Voda și adiacent acestuia. În zonă predomină funcțiunea agricolă.

- **Potențial de dezvoltare**

Conform planului de situație furnizat de SC Helmert SRL lotul propus spre reglementare are acces la DN2 (E85). În zona există rețea de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare. Toate acestea conferă terenurilor un important potențial de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată include atât intravilanul satului Bogdan Voda cât și extravilanul din vecinătate lui. Terenul care a generat planul urbanistic zonal (loturile cu nr cadastrale 63461, 61277, 65619, 65618 și 68202) are următoarele vecinătăți:

- La est: drumul național DN2 (E85)
- La nord: proprietatea Farcas Gh. Maria – teren liber de construcții situat în intravilan pe o adâncime de 50 m cu destinația locuire și funcțiuni complementare locuirii și teren liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat în extravilan”
- La vest: teren folosit drept drum de exploatare, neluat în evidențele OCPI
- La sud: lot cu nr cadastral 67448 – teren situat în intravilan pe o adâncime de 50m care conține o construcție parter și teren situat în extravilan, liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat în extravilan”. Aici are sediul SC MYDAGROGRUP SRL care comercializează utilaje agricole și industriale

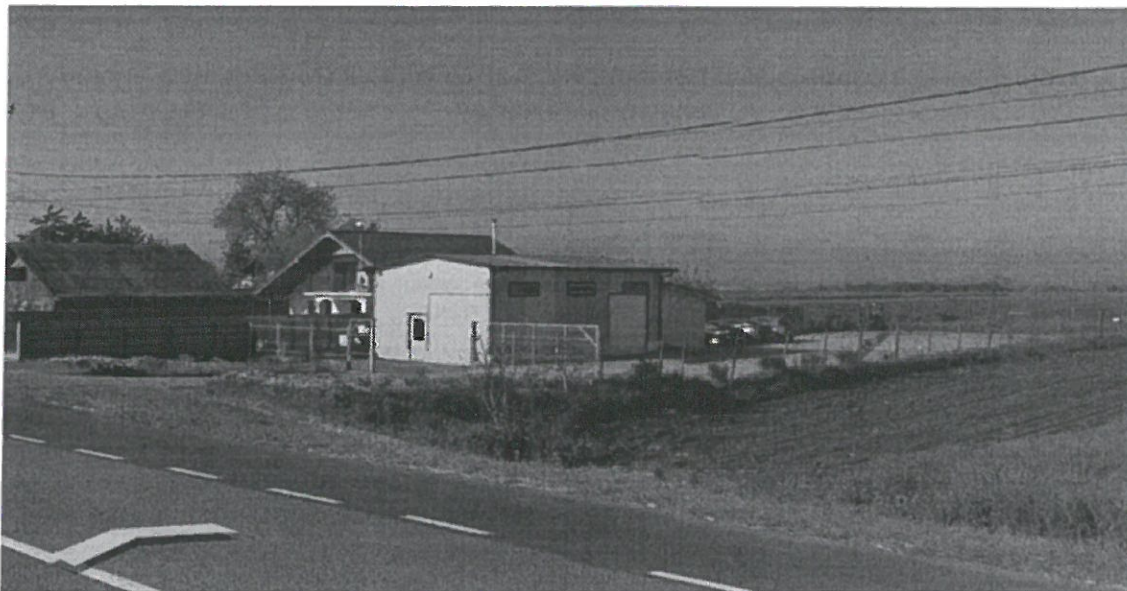


Foto 1: Sediul SC MYDAGROGRUP SRL (comert utilaje agricole si industriale)
– vecin la sud-estului

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Pana in anul 2009 zona de nord a satului Bogdan Voda apartinea extravilanului iar dupa aceasta data in zona au aparut multe unitati cu activitati de productie: SC Impex Puiu SRL (50m nord de amplasamentul studiat), SC Metropolit Star Auto SRL (70m fata de amplasamentul studiat), SC Mydagrogrup SRL (vecin la sud cu amplasamentul), SC NHR Agropartners SRL (450m fata de amplasament). In prezent zona destinata locuirii se prezinta ca o zona mixta de locuire intretesuta cu zona de industrie/depozitare.

Zona amplasamentului are potential ridicat de dezvoltare ca si zona functionala „depozitare” argumentat de existenta retelelor tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare, accesul la DN2, cea mai apropiata locuinta este la 25m, pe o raza de pana in 70m exista unitati de productie, transport interurban sau care comercializeaza echipamente industriale, agricole, autoturisme, etc.

Amplasamentul nu este intr-o zona de protectie fata de monumente sau unitati agro-zootehnice.

Drumul national DN2 inlesneste legatura cu municipiul Bacau, oricare localitate din judetul Principalele zone de interes de pe teritoriul UAT Saucesti (scoala gimnaziala Bogdan Voda se afla la 500 m, cel mai apropiat magazin mixt se afla la 400 m, Politia si Primaria se afla la 2km).

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Vezi Studiul geotehnic intocmit de SC Vlad Studio Design SRL (ing. geolog Petronela Dimitriu)

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Principala circulatie rutiera este drumul national DN2 - o strada cu patru benzi de circulatie, asfaltata care prezinta pe laturi retele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare..

Distanta intre imprejurimile loturilor situate de o parte si de cealalta a drumului national variaza intre 27,37 m si 24,88m.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în zona studiată sunt parcele libere de construcții, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și a caror funcțiune stabilită prin PUG este „terenuri agricole situate în extravilan” dar care pe o adâncime de 50m față de drumul national sunt destinate, prin PUG Saucesti, funcțiunii de locuire.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată are preponderent un caracter agricol dar cu potențial de dezvoltare a funcțiunii „depozitare/ industrie” având în vedere amplasamentul care se afla la mai puțin de 70 m față de alte unități cu activități care aparțin zonei de industrie/depozitare.

Distanta până la cea mai apropiată locuință este 25m.

Propunerea de amenajare urbanistică nu face parte din strategia generală de dezvoltare a comunei dar inițiativa este susținută atât de autoritățile publice locale cât și de locuitorii comunei.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona aparținând extravilanului este liberă de construcții. În zona de intravilan există mai multe locuințe aflate la mai mult de 25m față de amplasament.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În interiorul intravilanului există locuințe cu regim mic de înălțime și cu aspect civilizat situate la mai mult de 25m față de amplasament.

Fondul de locuințe individuale este format din imobile care au regim de înălțime P și P+1, maxim P+1+M. Materialele utilizate includ cărămida, chirpici, paiantă, lemn și tablă, țiglă, carton sau șindrilă pentru învelișuri. Gospodăriile includ, alături de locuințe, și diferite anexe, pe loturi a căror suprafață variază de la o zonă la alta.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În zona studiată există prevăzute un singur echipament public esențial: școala gimnazială.

Principalele zone de interes de pe teritoriul UAT Saucesti (școala gimnazială Bogdan Voda se afla la 500 m, cel mai apropiat magazin mixt se afla la 400 m, Poliția și Primăria se afla la 2km).

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona învecinată nu există amenajate zone de spații verzi publice. Terenurile învecinate sunt agricole și aparțin extravilanului sau aparțin intravilanului și sunt ocupate de locuințe sau unități de producție și servicii.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncționalități**

DISFUNCȚIONALITATI	PRIORITATI
○ CIRCULATII	

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

- Lipsa accesului amenajat la lot - DN 2 (E85) -Lipsa platforme incarcare / descarcare dimensionate pentru autovehicule de transport marfuri -lipsa alei carosabile in interiorul lotului -lipsa parcuri amenajate	- Amenajarea accesului la lot (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare - prevederea unor raze de racordare cf. legislatiei in vigoare -amenajare accesuri masini si autoutilitare speciale (ISU, etc) - amenajare nr parcuri conform Anexa 5-RLU, functie de specificul activitatii si a suprafetelor cladirilor
o FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona locuire si, partial, terenuri agricole situate in extravilan -functiunea existenta nu permite construirea de spatii depozitare	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor/conditiilor necesare pentru schimbarea destinatiei actuale in „zona unitati industriale/depozitare” - schimbarea functiunii existente in zona „unitati industrie/depozitare”
o SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE	
-lipsa subzona spatii verzi/inierbate si de protectie	-se va rezerva teren cu destinatia spatii verzi/inierbate in proportie de minim 20% (3.308 mp) din suprafata totala a lotului (16.540 mp)
o PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa retea de alimentare cu gaze naturale pe DN2 (E85)	- extinderea retelei alimentare cu gaze naturale - instalarea de panouri fonoabsorbante pe latura de sud si nord in zona de intravilan cu functiunea de LOCUIRE -racordarea la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare existente in zona drumului national DN2 (E85) - crearea unor rigole care sa dirijeze apele spre spatiile inierbate

2.6. Echipare edilitară

• Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare situată în zona principalei cai de comunicație rutieră: drumul național DN2 (E85).

• Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este lipsa rețelei tehnico-edilitare de alimentare gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

• Relația cadru natural - cadrul construit

Amplasamentul se află pe un platou cu funcțiune agricolă în extravilanul și intravilanul satului Bogdan Voda, comuna Saucești.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate. Se va asigura un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde conform cerintelor urbanistice. Se va acorda atentie sporita nu doar aspectului cantitativ al spatiilor verzi ci și celui calitativ.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Stabilitatea terenului este asigurata. Potrivit studiului geotehnic terenul este bun de fundare si nu este de asteptat prezenta accidentelor subterane (hrube sau beciuri).

Zona nu este inundabila. Stratul de apa subterana se afla la o adancime de -10 m CTN.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

Obiectivul cel mai apropiat de amplasamentul studiat este la 2km (Cod RAN 25264,01 - Situl Arheologic de la Schineni - Sit 2/ Km 17+180 - 17+800 - Obiectiv 1). Situl arheologic se află pe varianta ocolitoare a municipiului Bacău, între km 17+180 - 17+800.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistica nu face parte din strategia generală de dezvoltare a comunei dar initiativa este sustinuta si de autoritățile publice locale si de locuitorii comunei.

Populația va fi informata despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Saucesti. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei comunei Saucesti, conform prevederilor regulamentului comunei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografica a zonei la scara 1:500, întocmită de SC Helmert SRL., care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia;
- Studiul geotehnic în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/ construcții.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planulului Urbanistic General al comunei Saucesti si al Regulamentului aferent, zona studiată se află partial în extravilan si intravilanul satului Bogdan Voda si este destinata functiunii de locuire si, partial activitatilor agricole desfasurate in extravilan.

Conform celor evidentiate in Certificatul de Urbanism nr. 102/20.07.2023 pe terenurile

situate în intravilan sunt permise locuințe individuale și colective în regim de construire discontinuu (izolat), comerț și servicii cu suprafețe reduse, tratate ca și funcțiuni complementare zonei de locuit iar pe cele situate în extravilan (5.941mp) sunt permise construcții care servesc activitățile agricole, rețelele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, forarea și echiparea sondelor, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), lucrările aferente exploatarea titeiului și gazului, lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Planul urbanistic general actual nu are prevăzute zone de dezvoltare de perspectivă pentru zona studiată, implantarea acestora fiind condiționate de elaborarea unor planuri urbanistice de rang inferior. Ca atare, după aprobarea prezentului studiu se impune modificarea prevederilor actualului PUG pentru zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei de deal .

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

Se va proceda la replantarea spațiilor înierbate existente cu gazon și arbuști decorativi.

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Relativ recent s-a modernizat zona carosabilă prin reconsiderarea celor patru benzi auto și semnalizarea corespunzătoare a întregului drum. În situația existentă prospectul propus rezolvă atât circulația carosabilă cât și cea pietonală. Zona căii de comunicație rutieră existentă (drumul național DN2) necesită modernizare în sensul amenajării unei piste pentru biciclete.

• Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

• Organizarea circulației pietonale

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a funcțiunii loturilor cu numerele cadastrale 66431, 66432, 60173, 60199 și 68202 din „teren agricol situat în extravilan” și „locuințe și funcțiuni complementare” în „unități industriale și depozitare”.

Noua funcțiune va permite investitorului dezvoltarea unui centru logistic.

Investitorul intenționează construirea de spații de depozitare majoritar caracteristice unui centru logistic. Activitățile vor consta în principal în depozitarea pe timp limitat de produse care urmează a fi direcționate către locații din apropiere. În același timp se dorește ca acest spațiu să conțină și zone ce urmează a fi închiriate în scopul desfășurării de activități de producție nepoluante. De asemenea vor exista spații destinate birourilor, vestiarelor și grupurilor sanitare

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

Inchiderile laterale dar si acoperisul constructiei/constructiilor vor fi realizate din elemente prefabricate usoare, ideale pentru cladiri industrial/depozite, cu o conductibilitate termica scazuta, care conserva caldura si duc la diminuarea consumului de energie. Acestea pot fi panourile tip sandwich.

Regimul de inaltime maxim admis este P+1 (12m).

Circulatia carosabila interioara lotului va trebui sa permita accesul si intoarcerea autoutilitareii pompierilor, parcare autoturismelor angajatilor, accesul la spatiile de depozitare/productie al autocamioanelor care asigura transportul marfurilor si circulatia lor in interiorul lotului. Pe trei laturi ale halei va exista o circulatie carosabila cu latimea de 4m.

Parcarea autocamioanelor si autoturismelor se va face obligatoriu in interiorul lotului. Numarul locurilor de parcare va fi minim de 1 loc de parcare la fiecare 150mp AD. Propunerea de mobilare permite amplasarea a 62 locuri de parcare din care 6 sunt destinate autocamioanelor.

Se va asigura o **suprafata inierbata** de minim 20% din suprafata totala a terenului (minim 3.300 mp).

Sugerarea unei posibilitati de mobilare urbanistica se poate viziona in plansa U2.1 „Sugerare mobilare posibila” intocmita conform „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”.

Limita zonei edificabile este evidentiata in plansa U2 „Reglementari urbanistice-zonificare” si reprezinta zona in care se permit construirea halei/halelor, amenajarea circulatiilor carosabile si pietonale, inclusiv a platformei de parcare autoturisme si camioane. Zona edificabila este reglementata la distanta de 1,00m fata de limita de proprietatea dinspre nord-vest, sud-vest si sud-est si 42,20m fata de limita de proprietate dinspre strada.

Pe lot se va asigura amplasarea de hidranti de incendiu la fiecare 100m si asigurarea inmagazinarii unei rezerve de apa necesara pe timp de incendiu.

In incinta va fi amplasata o cabina portar si o platforma betonata destinata **colectarii selective a deseurilor reciclabile**.

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	60%
C.U.T. maxim admis	1,2
RH maxim admis	P+1; 12 M

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE	10.599,00	64,00	-	-
CIRCULATII din care DN2(E85)	-	-	62,00	0,40
AGRICOL	5.941,00	36,00	-	-
DEPOZITARE / INDUSTRIE din care: minim spatii inierbate	-	-	16.478,00	99,60
	-	-	Minim 3300,00mp	
TOTAL	16.540,00	100,00	16.540,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apa**

În zona învecinată amplasamentului există rețea de alimentare cu apă. În vederea asigurării alimentării cu apă se propune bransarea la această rețea doar după ce s-au obținut avizele necesare de la administratorul rețelei de alimentare cu apă.

Pe lot se va amplasa un rezervor cu apă dotat cu stație de pompe pentru situații de incendiu.

- **Canalizare**

Apele uzate menajere rezultate de la vestiare vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă în fața lotului. Apele pluviale de pe platforma betonată vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi apoi vor fi direcționate către canalizarea existentă.

Apele pluviale de pe învelitori vor fi direcționate către spațiile înierbate.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată în urma bransării la rețeaua existentă în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

- **Telecomunicații**

Se vor folosi telefoanele mobile ale rețelelor prezente în zonă.

- **Alimentare cu căldură**

Pentru încălzirea spațiilor (vestiare, birouri) și pentru prepararea apei calde investitorul poate alege între energia electrică (boiler electric pentru prepararea apei calde și calorifere electrice pentru încălzirea spațiilor de birouri, vestiare, grupuri sanitare) sau o centrală pe combustibil solid.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul. În zonă nu există încă rețea de alimentare cu gaze naturale.

- **Gospodărie comună**

Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele etanșe și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activități în baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de construcție:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în platforme betonate și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zonă. Deseurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

c) Deseurile rezultate din activitatea desfășurată se vor depozita pe platforme betonate și acoperite.

Se va respecta legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de suprafață. Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor permite activități sau funcțiuni poluante.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

Terenul este stabil și este relativ plat.

Pentru asigurarea suplimentară a stabilității terenului lotul studiat poate fi plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate la canalizarea existentă în zona învecinată iar cele pluviale vor fi direcționate prin rigole după care vor fi infiltrate în spațiul verde al incintei. Apele de pe platforma betonată vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a ajunge la rețeaua de canalizare.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separați pentru fiecare tip de deșeu, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate sau consolidării de maluri.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

După edificarea clădirilor se propune amenajarea de suprafețe înierbate în suprafața de **minim** 20% din total teren.

Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbusti, pomi, plante decorative, etc

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

Suprafețele terestre aparținând domeniului privat, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute în legislație.

Amplasamentul studiat este în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul UAT Saucesti.

Obiectivul cel mai apropiat de amplasamentul studiat este la 2km (Cod RAN 25264,01 - Situl Arheologic de la Schineni - Sit 2/ Km 17+180 - 17+800 - Obiectiv 1). Situl arheologic se află pe varianta ocolitoare a municipiului Bacău, între km 17+180 - 17+800.

- **Refacerea peisagistica și reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

Se propune realizarea unor zone cu puternice și bogate vegetații joase și medii dar și plantarea a cât mai mulți arbori pentru realizarea în timp a unui microclimat adecvat.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Lotul are asigurat accesul la DN2. Se propune amenajarea unui acces carosabil și pietonal conform legislației în vigoare.

În fața lotului există rețele de alimentare energie electrică, apă și canalizare. Se propune bransarea la aceste rețele în baza unor proiecte la faza DTAC și a avizelor specifice.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

Se vor lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din UAT. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al Comunei Saucesti.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Se considera că volumele propuse se înscriu corect în cadrul existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Saucesti, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării lui.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C. și PTh).

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 5.941 mp și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al comunei Saucesti.

Intocmit,

C. arh. Beurán Eugenia





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat, minim de suprafața rezervată zonei verzi/inierbate) și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
 - Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
 - Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Legea 10 /1995 privind calitatea în construcții
 - Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - Legea 84 /1996 privind îmbunătățirile funciare;
 - Legea 106/1996 privind protecția civilă

Regulamentul Local de Urbanism detaliază/adaptează prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa U2-„Reglementări urbanistice-zonificare” .

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe terenul cu suprafata totala de 16.540,00 mp format din numarele cadastrale 63461, 61277, 65619, 65618 si 68202.

In vederea realizării obiectivului dorit se va urmări:

- la faza urmatoare (DTAC) proiectarea constructiilor se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie
- imprejmuirea terenului cu respectarea zonelor necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin bransarea la retelele tehnico-edilitare existente in zona DN;
- asigurarea accesului auto si pietonal conform legislatiei in vigoare;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare si acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor de mediu;
- Respectarea zonificarilor prevăzute in Planul Urbanistic Zonal;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se va respecta amplasamentul punctului de colectare selectiva a deseurilor reciclabile.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentației de urbanism aprobate.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozibile in spatii neamenajate corespunzător.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism

Indicatori urbanistici POT si CUT
P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 60,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Suprafata **minima a spatiilor verzi va fi 3.300 mp**

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

C.U.T. maxim admis este 1,2.

În vederea asigurării zonelor de protecție și de siguranță ale drumului national DN2 (E85) hala propusa se va amplasa **exclusiv** în zona edificabilă evidențiată în

piesele desenate.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă”.

Clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 1,00 m față de limitele de proprietate dinspre nord-vest, sud-vest, sud-est și la 42,20m fata de limita de proprietate dinspre strada.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă în cazul de față limita dintre terenul reglementat și drumul national. Se reglementeaza un nou aliniament asa fel incat sa fie asigurata o zona a drumului national cu prospectul de 26m (13m din axul carosabilului pana la imprejmuire).

Zona edificabilă s-a propus la o distanță minimă de 42,20 m fata de limita de proprietate existenta și la 53,98m față de axul DN2.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din reprezentarea zonei edificabile (vezi planșa U3 „Reglementări urbanistice - zonificare”) și sunt următoarele:

- 1 m față de limita laterală de nord-vest, sud-vest și sud-est a proprietății,
- 42,20m fata de limita existenta dinspre strada sau la 41,12m fata de aliniamentul reglementat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistica P.U.Z. În cazul dezmembrării terenului se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al comunei Saucesti privind drumurile de acces.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Zona carosabila din interiorul lotului (latime de 4m) va asigura accesul și întoarcerea autoutilitarelor ISU și autocamioanelor.

În cazul construcțiilor ce vor forma curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele **existente** de apă, energie electrică și rețeaua de canalizare.

Se acceptă, cu avizul organelor administrației publice locale, următoarele:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică de alimentare cu gaze naturale, atunci când aceasta se va realiza.

Clădirile care vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la rețelele existente în zonă (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare).

Parcarea propusă pe amplasament va fi dotată cu un separator de hidrocarburi. Apele uzate menajere de la vestiare vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă în zona DN. Beneficiarul se obligă să racordeze clădirea/clădirile la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, atunci când aceasta se va realiza.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În cazul dezmembrării terenului se va avea în vedere asigurarea căilor de acces conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al comunei Sucești.

Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.: regimul de înălțime maxim admis al clădirilor P+1 (maxim 12,00 m).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât terenul reglementat este situat la un drum județean, în zona de acces în comuna.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Pentru obiectivele care vor fi propuse pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de salariați și clienți/utilizatori care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare

se va calcula luând în considerare prevederile Regulamentului General de Urbanism și Planului Urbanistic General al comunei Sucești.

Conform R.G.U. pentru clădirile industriale vor fi asigurate locuri de parcare după cum urmează:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specificul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

În planșa care **sugerează o posibilitate de mobilare** se propun 62 locuri de parcare din care 56 pentru autoturisme și 6 locuri parcare autocamioane.

Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole.

Deoarece specificul funcțional propus al terenului reglementat este de industrie și depozitare, conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui **minim de spații plantate de 20% din suprafața terenului reglementat.**

Suprafața de spații verzi pe lot este de minim 3.300 mp.

Împrejmuiri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Porțile se vor deschide **doar** spre incintă.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare).

Pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20 -2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unitati si subunitati functionale

Suprafața reglementată (de 16.540m²) a fost inclusă în zona funcțională pentru unități industriale și depozitare.

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Funcțiunea dominantă: industrie și depozitare;

Funcțiunile complementare admise:

- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- spații verzi de protecție împotriva poluării;

Utilizări admise:

- hale pentru depozitare;
- hale și ateliere de producție și prelucrare a materiei prime;
- clădiri și spații exterioare pentru depozitarea materiei prime și materialelor necesare activității de producție, precum și a produselor finite rezultate din aceasta activitate;
- construcții anexe: cabină de pază;
- sediu administrativ, clădire de birouri;
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări necesare desfășurării activității: căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje, plantații de protecție;

Utilizări admise cu condiționări:

- spații exterioare amenajate pentru depozitare și desfășurarea activităților de producție și prelucrare, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate, în special locuințele; în acest sens se vor instala panouri fonoabsorbante pe limita de nord-vest, spre zona de locuire.
- **se va aplica POT maxim 60% doar împreună cu asigurarea unei suprafețe minime de spații inerbate de minim 3.300mp**

Utilizări interzise:

- orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcțiunea zonei.
- unitati de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitări de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- amplasare de constructii cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	60%
C.U.T.* max. admis	1,2
Regim de înălțime max. admis	P+1 (max. 12 m)

* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

350/2001, Anexa 2 – Definirea termenilor utilizați în lege.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

SUBZONA SPATII VERZI/inierbate

Suprafața spațiilor verzi va fi de **minim 3.300mp**

- funcțiuni complementare
 - acces pietonale și carosabile
 - rețele tehnico-edilitare
- utilizări permise
 - amenajări de spații verzi și funcțiuni complementare acestora
 - mentinerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- utilizări interzise
 - orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală
 - depozitarea deșeurilor
 - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

SUBZONA ECHIPARE EDILITARA

- utilizări permise
 - bazin vidanjabil betonat ape uzate prevăzut cu separator de hidrocarburi pentru zona parcarilor
- utilizări permise cu condiții;
 - Imprejmuiri care să respecte zona de circulație majoră (DN) reglementată
 - Spații înierbate
- utilizări interzise:
 - orice folosință / activitate necompatibilă.
 - pășunatul.

SUBZONA CAI DE COMUNICATIE

- funcțiuni complementare
 - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- utilizări permise
 - circulații pietonale și carosabile,
 - platforme întoarcere,
 - parcuri
- utilizări permise cu condiții;
 - circulații care respectă normativele de proiectare și de execuție în vigoare
 - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin legislația în vigoare.
- Utilizări interzise
 - orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;



Intocmit,
c. arh. Beuran Eugenia

