

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

---

**ELABORARE PUZ PENTRU: CONSTRUIRE HALA GATER, ANEXA  
(DEPOZIT CHERESTEA) SI RACORDURI UTILITATI**  
intravilan Neagra, com. Tasca, judetul Neamt  
NC50502

Beneficiar:  
**SC DRY DUM LOGISTICS SRL**

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati**
2. Adresa: Intravilan Neagra, com, Tasca, judetul Neamt, NC50502
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT,**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **SC DRU DUM LOGISTICS SRL**
5. Data : 2023;

### Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

### ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 141 / 08.04.2022

### PIESE DESENAE:

1.0.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
1.1.	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 5000
2.0.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 1000/1:200
3.0.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 1000/
4.0.	REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 1000
5.0.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
6.0.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 1000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati**
2. Adresa: Intravilan Neagra, com, Tasca, judetul Neamt, NC50502
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT,**  
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **SC DRU DUM LOGISTICS SRL**
5. Data : 2023;

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire hala gater si a anexelor necesare pe teren proprietate (2.878 mp) format dintr- o parcela - NC50502, pentru care este necesara schimbarea de functiune din UTR 8 - Zona locuinte si functiuni complementare in Zona activitati productive.

Terenul este situat in intravilan Neagra, com. Tasca, judetul Neamt, proprietate a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 141 din 08.04.2022 eliberat de Consiliul Judetean Neamt, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire hala gater in zona de activitati productive se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 2.878mp. si este formata dintr-o singura parcela : - NC50502 – 2.878mp;

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de zona destinata locuirii, zona fiind in prezent intravilan.

#### 1.3 Surse documentare

- PUG SAT NEAGRA, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

#### *Date privind evolutia zonei:*

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan.

#### *Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:*

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltare activitati productive. Avantajele locului sunt acces foarte facil si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate si telecomunicatii, retea apa si retea gaz).

#### *Potential de dezvoltare:*

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zona activitati productive.

### 2.2. Incadrarea in localitate

#### Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in localitate" -

Neagra este un sat în comuna Tașca din județul Neamț, Moldova, Conform recensământului efectuat în 1930, populația orasului Vicovu de Sus se ridică la 8552 de locuitori.

Numele de Chisirig (Neagra) vine de la muntele omonim, iar Neagra de la stâncă Bâta Neagră (1458 m), cât și de la pârâul și pădurile negre din zonă. Legat de toponimia satului, tradiția spune că, din cauza iernilor grele și aspre, călugării pustnici și sihaștri coborau în peșteri și bordeie la biserica din sat, iar de mulțimea lor și a hainelor negre se vedeau pete negre pe zăpadă. O altă sursă ar fi inundațiile de la început de secol XX, când mai mulți arbori ruptși de vânt, aduși de viiturile de pe versanți s-au oprit la confluența celor două pârâuri Neagra Mare și Neagra Mică, apa strecurându-se printre ei. Aceste lemne s-au carbonizat și câțiva ani apa a curs "neagră".

Terenul studiat format din - NC50502 – 2.878mp. este in intravilan - categorie de folosinta curti-constructii, arabil, faneata. Amplasamentul este deservit de ND 12C la sud. Terenul format din - NC50502 – 2.878mp; este amplasat in vecinătatea unor zone de locuit.

Conform PUG si RLU, parcela este situata in intravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate si telecomunicatii, apa si gaz.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK (harta de mai jos).

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții  $a_g$  și TC ( $a_g$ –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- TC = 0.70 s

## 2.4. Date climatice

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii, și temperaturi cu 1-2o mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 7-10°C.

Temperatura minima a aerului coboară pana la cca. -18°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +36°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 17-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-4.5 ÷ -20°C).

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-800 mm/an, cu valori mai ridicate (600 - 800) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarna - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 90.0 - 100.0 cm (harta de mai jos).

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute  $q_{ref} = 0.70$  kPa, conform Indicativ CR 1- 1 -4/ 2012. Încărcarea din zăpadă pe sol  $s_{0,k} = 2.50$  kN/m<sup>2</sup>, Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Această obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

La fazele următoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu soluția de fundare cea mai fiabilă în concordanță cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

## 2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din DN 12C cu latime de 7.6. m. cu care se invecineaza pe latura de sud.

DN 12C prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a II-a, din punct de vedere al importantei) si este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2" Analiza situatiei existente" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

## 2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

### *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studata*

In plansa nr. 2. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilan** Neagra, com. Tasca, jud. Neamt si este format dintr-o singura parcela - NC50502 – 2.878mp.

Parcela inclusa in PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S=4 2.878 mp** NC50502; - teren construit, intravilan si urmatorii vecini:
  - la Nord – Most. Def. Scurtu Victor
  - la Sud – DN 12C
  - la Est – Palecu Gheorghe
  - La Vest – Gribincea Vasile

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este : curti-constructii, arabil, faneata.

### *Relationari intre functiuni*

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei.

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

Aproximativ 70% din parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu spatii comerciale, locuinte si anexe. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

### *Aspecte calitate ale fondului construit*

In zona se afla locuinte, un magazin, cu regim de inaltime cuprins intre P, P+M si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si gri antracit, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

### *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate*

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate si telecomunicatii, apa si gaz.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona nu se afla obiective de utilitate publica.

#### *Asigurarea cu spatii verzi*

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat.

#### *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele invecinate*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiată.

#### *Principalele disfunctionalitati*

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a investitiei propuse - este necesara bransarea la electricitate.
- se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra investitia propusa in zona.

### **2.6 Echiparea edilitara**

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate disponibila, retea de gaz si retea de apa. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- lipsa retelei de canalizare;

### **2.7 Probleme de mediu**

#### *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem individual: fosa septica ecologica vidanjabila, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata ( containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

#### *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiată, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.



Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

*Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.*

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

*Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

*Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz*

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

**DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 2878 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:**

Suprafata teren reglementat	2878 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	575.6 mp	20.00% din zona activitati productive
<b>TOTAL suprafata minima spatii verzi</b>	<b>575.6 mp</b>	<b>20.00% din total suprafata teren reglementat</b>

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Satul Neagra are o populatie inregistrata in anul 2011 de 471 locuitori. Datorita disponibilitatii finantarii si a terenului, precum si a nevoii reale acoperite, beneficiarul doreste construirea urmatorului obiectiv: hala gater si a anexelor necesare.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

**Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.**

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:**

**Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.**

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei ( taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera ce favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

#### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general**

---

Conform PUG si RLU aprobat, parcela este situata in intravilan Neagra, com. Tasca, jud. Neamt - UTR 8 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE. Accesul la amplasament se realizeaza din DN 12C.

Pentru suprafata de teren studiată nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM , POT si CUT.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire care nu se incadreaza in reglementarile PUG este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

#### **3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat**

---

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o declivitate in partea de vest pe o distanta de ccr. 60m. in rest este aproximativ plat. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie spontana, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public si privat) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din DN 12C.

Poarta (portile) de acces de pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a: SC DRY DUM LOGISTICS SRL, in suprafata de **2.878 mp.** format din NC50502 – 2.878mp. Se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune construire hala gater si a anexelor necesare pentru care este necesara schimbarea de functiune** – din UTR 8 – ZOAN DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE in ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE.
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+1E – pentru zona de activitati productive.
- Se propune **POT 30% si CUT 0.6** – pentru zona activitati productive
- Se propune construire hala gater si a anexelor necesare.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - retragere de minima 13.4 m fata de sud;
  - retragere minima de 2 m fata de est
  - retragere minima de 1 m. fata de vest
  - retragere minima de 22.5 m fata de nord
- Cladirile propuse – hala gater si anexe vor avea fatadele de sud si vest tratate ca fatade principale.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite ( vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate cu rol de protectie sanitara.
- Se amenajeaza platforma pentru precolectarea deseurilor menajere pe fiecare lot rezultata;

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2878	100	2604	100
UTR 8 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2878	100.00	0	0.00
ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	0	0.00	2878	100.00

(NC50502)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2878	100	2878	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	863.40	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	518.04	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	575.6	20
REGIM DE INALTIME			P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	-		30%	
CUT	-		0.6	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 8 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
* In prezent terenul studiat prezinta trei constructii - Ac=Acd=109mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe lot si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 5)**

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara “ este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte constructii ce isi asigura utilitatile in sistem public si privat.

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

**Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

**Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura din retea.

**Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in fosa septica ecologica vidanjabila.

**Alimentarea cu gaze**

Nu este cazul.

**Alimentarea cu caldura**

Nu este cazul.

**Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

**Gospodaria comunala**

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

---

**3.7 Protectia mediului**

---

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

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fosa septica ecologica vidanjabila; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi deversate in fosa septica ecologica vidanjabila amplasata pe teren. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc**

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 20% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 20% din suprafata parcelei si va avea rol de protectie sanitara.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Terenul are o suprafata de 2.878mp. NC50502 – 2.878mp; iar zona reglementata prin PUZ are suprafata de 2.878 mp.

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

### **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Se vor amenaja piste pentru biciclisti.

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz**

Nu este cazul.

### **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

**Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.**

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

---

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

**Nu se propun schimbari ale regimului juridic** asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local/ teren privat drum.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
  - Circulatiile publice carosabile
  - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
  - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)  
*Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, DN 12C*
  - Terenuri proprietate privata ( de interes national, judetean si local)  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice  
*Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor juridice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.*

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
  - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii  
*Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului  
*Nu este cazul.*

---

#### 4. CONCLUZII

---

#### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

#### **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.
- interventii de lucrari de constructii: construire hala gater si a anexelor necesare.
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie.

#### **Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:**

- brasament retea electricitate, gaz, apa si fosa septica ecologica vidanjabila.
- construire hala gater si a anexelor necesare.
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie.

#### **Prioritati de interventie**

1. brasament retea electricitate, gaz, apa si fosa septica ecologica vidanjabila.
2. construire hala gater si a anexelor necesare.
3. plantarea si amenajare spatii verzi cu rol de protectie.

#### **Etapizarea investitiei:**

1. **Etapa I: brasament retea electricitate, realizare fosa septica ecologica vidanjabila, realizare cai de acces**
4. **Etapa II: construire hala gater si a anexelor necesare.**
2. **Etapa III: Realizarea de alei carosabile si pietonale**
3. **Etapa IV: plantarea si amenajarea spatiilor verzi**



Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

● Prezentul PUZ propune construire hala gater si anexe necesare pe un teren aflat in intravilan cu o suprafata de 2.878mp. format din - NC50502 – 2.878mp. Se stabileste zonificarea de ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE in vederea hala gater si anexe necesare.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

**ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

● Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 30 % ; CUT = 0.6; regim maxim de inaltime maxim P+1E

● Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 20%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2878	100	2604	100
UTR 8 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2878	100.00	0	0.00
ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE	0	0.00	2878	100.00

(NC50502)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2878	100	2878	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-	-	863.40	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	518.04	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	575.6	20
REGIM DE INALTIME			P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			
POT	-		30%	
CUT	-		0.6	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 8 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	
* In prezent terenul studiat prezinta trei constructii - Ac=Ac <sub>d</sub> =109mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

---

Elaborare plan urbanistic zonal pentru: construire hala gater, anexa (depozit cherestea) si racorduri utilitati - PUZ - PROIECT NR. 24Y DIN 2023

---

**Categoriile de costuri:**

**Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat revin in totalitate investitorului - SC DRY DUM LOGISTICS SRL.**

**Toate costurile privind construirea hala gater, anexe si amenajarea parcelei cu alei pietonale, carosabile, parcuri si spatii verzi revin in totalitate investitorului - SC DRY DUM LOGISTICS SRL.**

**Toate categoriile de costuri revin in sarcina beneficiarului.**

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru