

## PRIMA VERSIUNE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIREA LUCRARI:** PLAN URBANISTIC ZONAL - FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN ( ETAPA I )

**AMPLASAMENT:** COMUNA OARJA, SAT CEAUSESTI, PUNCTUL „ARMATA”, TARLA 5 SI 46, JUDETUL ARGES

**BENEFICIAR:** YILDIZ ENTEGRE ROMANIA SA

**PROIECTANT GENERAL** OPTIM PROJECT MANAGEMENT SRL

**PROIECTANT  
ARHITECTURA/URBANISM** AXA PROSPECT SRL

**DATA ELABORARII:** decembrie 2015/ 2016

**NUMAR PROIECT/FAZA:** 092/ P333 - PLAN URBANISTIC ZONAL

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

##### 1.2.a. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea societatii comerciale YILDIZ ENTEGRE ROMANIA SA, in vederea elaborarii PUZ-ului pentru investitia FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN ( ETAPA I )

Datele necesare intocmirii documentatiei au fost prelucrate din TEMA DE PROIECTARE furnizata de domnul Mustafa KORKMAZ - Administrator al firmei.

Se solicita lucrari de constructie pentru FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN ( ETAPA I ).

Se vor realiza de asemenea si circulatiile in interiorul lotului si utilitatile urbane necesare.

1.2.b. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE a localitatii, pentru zona studiata:

Pentru amplasarea obiectivului a fost obtinut **CERTIFICATUL DE URBANISM NR.32/16939** din **03.12.2015**, eliberat de **CONSILIUL JUDETEAN ARGES**.

Actualul program de dezvoltare este stabilit prin documentatia de urbanism faza **PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA OARJA, JUDETEL ARGES**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.a. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:

- Planurile de amenajare a JUDETELUI ARGES
- PUG-in vigoare al COMUNEI OARJA
- Ridicare TOPO
- Planuri cadastrale COMUNA OARJA

#### 1.3.b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:

- STUDIU GEOTEHNIC
- SUPTOR TOPOGRAFIC VIZAT OCPI

#### 1.3.c. DATE STATISTICE:

COMUNA OARJA, aflata in JUDETEL ARGES, este localizata pe harta la 44° 46' Nord, 24° 58' Est.

Este situata in partea sudica a ROMANIEI in campia inalta a Pitestiului, pe malul drept al Argesului si se intinde de o parte si de alta a AUTOSTRAZII A1-BUCURESTI-PITESTI.

COMUNA OARJA este situata in partea central-estica a JUDETELUI ARGES si la o distanta de 16km, pe ruta ocolitoare, de PITESTI, iar vechiul drum care trece prin ARPECHIM SA avea o lungime de 11km.

Prin extremitatea nordica a extravilanului COMUNEI OARJA trece AUTOSTRADA A1 BUCURESTI-PITESTI, pe o lungime de aproximativ 6km, iar prin partea de sud-est trece DRUMUL JUDETEAN PITESTI-STEFAN CEL MARE.

COMUNA OARJA (in trecut, STANISLAVESTI), este o comuna formata din satele CEAUSESTI si OARJA (resedinta).

Comuna se afla in centrul judetului, pe malurile RAULUI NEAJLOV si pe cursul superior al RAULUI MOZACU.

Este strabatuta de DRUMUL JUDETEAN DJ503, care o leaga spre nord de OARJA si spre sud de ROCIU.

Se invecineaza la nord cu comunele CATEASCA, CALINESTI, LEORDENI si orasele STEFANESTI si TOPOLOVENI, la sud cu comuna ROCIU, la vest cu comunele BRADU si SUSENI, iar la est cu comuna RATESTI.

**SCURT ISTORIC:** La sfarsitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de **STANISLAVESTI**, facea parte din plasa Galasesti a JUDETELUI ARGES si era formata din satele **CATANELE**, **CEAUSESTI**, **LACU-ORJEA** si **STANISLAVESTI**, avand in total 1405 locuitori. in comuna functionau patru biserici (una in fiecare sat) si o scoala mixta.

ANUARUL SOCEC din 1925 consemneaza comuna cu numele actual de **OARJA**, avand 2826 de locuitori in satele **CEAUSESTI**, **OARJA-STANISLAVESTI** si **STEFANESTI**.

In 1931, comuna avea in alcatuire satele **CATANELE, CEAUSESTI, OARJA si STANISLAVESTI**.

In 1950, comuna a fost transferata **RAIONULUI PITESTI** din **REGIUNEA ARGES**.

In 1968, a revenit la **JUDETUL ARGES**, reînfiintat; tot atunci, **SATUL STANISLAVESTI** a fost desfiintat si comasat cu **SATUL OARJA**.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia comunei Oarja se ridica la 2.948 de locuitori, in crestere fata de recenamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 2.888 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt romani(94,98%), cu o minoritate de romi(2,85%).

Pentru 2,17% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta.

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi(88,47%), cu o minoritate de penticostali (8,24%).

Pentru 2,17% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

**SITUATIA ACTUALA - COMUNA OARJA**, in prezent, cunoaste in afara activitatii agricole, o slaba dezvoltare in domeniul **CONSTRUCTIILOR** cu functiuni cu caracter **INDUSTRIAL**, de **DEPOZITARE** si **PRESTARI SERVICII**.

**1.3.d. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE** pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

Terenul studiat are suprafata totala de **460449mp**, este in extravilanul **COMUNEI OARJA**.

**PUZ-ul** se elaboreaza in vederea introducerii in **INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII** a unei suprafete ce va fi stabilita ulterior in functie de necesitati, in vederea realizarii obiectivelor din care se compune investitia.

**PUZ-ul** are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate in intravilan si extravilan, spre a permite executarea constructiilor ce vor alcatui investitia - **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN (ETAPA I)**, precum si utilitatilor necesare functionarii acestora, care nu se pot amplasa in teritoriul extravilan.

Prin **PUZ** se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiată .

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din **PUG**, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul **PUZ** se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ORGANIZAREA RETELEI STRADALE
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENULUI
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACA EXISTA)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACA EXISTA)
- MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE

- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea **PLANURILOR URBANISTICE ZONALE** este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE -

LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.

- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL

- **SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM**

- IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG

- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.a. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul terenului este in **SATUL CEAUSESTI, PUNCTUL „ARMATA”, TARLA 5 SI 46, JUDETUL ARGES.**

Terenul pe care se doreste a se executa investitia propusa se afla de-a lungul drumului **DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR)**

Terenul este in vecinatatea unei zone industriale, deja existente, platforma cu specific **PETROCHIMIE.**

Dupa anii 2000 dezvoltatorii din domeniul **CONSTRUCTIILOR** cu functiuni cu caracter **INDUSTRIAL**, de **DEPOZITARE** si **PRESTARI SERVICII** s-au orientat pentru investitiile dorite la zona in care este propusa investitia ce face obiectul prezentului **PUZ**, avandu-se in vedere apropierea de **MUNICIPIUL PITESTI**, accesul facil la **AUTOSTRADA A1 / BUCURESTI-PITESTI** si nu in ultimul rand apropierea de capitala.

Un exemplu in acest sens sunt comunele invecinate **CATEASCA** si **BRADU**, unde s-au facut investitii substantiale.

Enumeram o parte dintre acestea:

**CENTRUL DE PIESE DE SCHIMB DACIA**

**RÖCHLING AUTOMOTIVE SRL**

**PELTZER PRIM SRL**

**MARTUR SRL**

**RAMAC PLAST SRL**

**CENTRALA FOTOVOLTAICA COMUNA CATEASCA**

**CENTRALA FOTOVOLTAICA COMUNA BRADU**

si altele;

In concluzie viitorul zonei limitrofe **MUNICIPIULUI PITESTI**, in care este cuprinsa si **COMUNA OARJA**, va cunoaste o dezvoltare dinamica in domeniul industrial si al prestarilor de servicii.

#### 2.1.b. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, relationate cu evolutia localitatii

COMUNA OARJA, o comuna cu caracter preponderent agricol, a suferit in ultimii ani un declin al motorului principal al economiei comunei, adica agricultura.

Pentru a suplini aceasta, in afara masurilor ce trebuiesc luate pentru rentabilizarea sectorului agricol, trebuiesc luate masuri si in privinta problemei create de lipsa locurilor de munca. Pentru STOPAREA MIGRATIEI FORTEI DE MUNCA si cresterea nivelului de trai, la nivel de comuna, crearea de zone cu CARACTER INDUSTRIAL ( CU SI FARA FLUXURI TEHNOLOGICE) si de PRESTARI SERVICII este mai mult decat OPORTUNA.

### 2.1.c. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Zona are un MARE POTENTIAL DE DEZVOLTARE avandu-se in vedere, dupa cum am mentionat, apropierea de MUNICIPIUL PITESTI.

In COMUNA OARJA exista deja constructii noi, in afara de cele mostenite din vechiul regim, amplasate in satele componente, OARJA si CEAUSESTI.

Investitia propusa - FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN (ETAPA I), va permite ocuparea fortei de munca din zona, cresterea economica a comunei, precum si dezvoltarea unor servicii pentru retelele edilitare in COMUNA OARJA.

### O SCURTA DESCRIERE A INVESTITIEI.

Se propune executarea unor investitii cu functiune de tip industrial, avand ca activitate principala - FABRICAREA DE FURNIRE SI A PANOURILOR DE LEMN - cod CAEN 1621.

Constructiile ce compun investitia denumita generic - FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA - sunt de doua categorii:

1. CONSTRUCTII PROPRIU-ZISE avand ca baza HALA DE PRODUCTIE PRINCIPALA, cu o suprafata de circa 80.000mp.
2. INSTALATII TEHNOLOGICE care sunt constructii specifice si necesare procesului de fabricatie.

Acestea sunt, la randul lor, de doua categorii, exterioare, de sine statatoare si interioare.

Pentru constructiile propriu-zise sistemele constructive folosite vor fi cele specifice obiectivelor industriale, in functie de cerinte.

Adica vom avea urmatoarele tipuri de sisteme constructive:

#### STRUCTURA CADRE BETON ARMAT

- STALPI DIN BA, FUNDATII IZOLATE DIN BETON MONOLIT SAU PREFABRICAT, GRINZI DE FUNDARE PE CONTUR DIN BA, GRINZI PREFABRICATE BA.

- STALPI DIN BA, FUNDATII IZOLATE DIN BETON MONOLIT SAU PREFABRICAT, GRINZI DE FUNDARE PE CONTUR DIN BA, GRINZI METALICE CU ZABRELE.

#### STRUCTURA CADRE METALICE

- STALPI METALICI, FUNDATII IZOLATE DIN BETON MONOLIT SAU PREFABRICAT, GRINZI DE FUNDARE PE CONTUR DIN BA, GRINZI METALICE CU ZABRELE.

### GENERALITATI

INCHIDERILE EXTERIOARE SI COMPARTIMENTARILE INTERIOARE - materiale, grosimi.

Peretii exteriori si compartimentari interioare :

PERETII EXTERIORI noi vor fi executati din **PANOURI SANDWICH** sau **CASETE STRUCTURALE** cu **VATA MINERALA** sau **SPUMA POLIURETANICA** la mijloc, in functie de zonele de inchidere. **TAMPLARIA** si **PERETII CORTINA** vor fi din **ALUMINIU** sau **PVC** si **GEAM TERMOIZOLANT**. **USILE DE ACCES** vor fi cu **DESCHIDERE AUTOMATA (FOTOCELULA)**, iar cele de **EVACUARE** vor fi dotate cu **MANERE ANTIPANICA** corespunzatoare **NORMELOR**.

**COMPARTIMENTARILE INTERIOARE** vor fi din zidarie sau pereti usori, in functie de zone, iar ca **STRUCTURA**, pentru peretii usori, se vor folosi elemente din **PROFILE METALICE**.

**TAMPLARIE** interioara va fi din **ALUMINIU** sau **PVC** si **GEAM TERMOIZOLANT**.

**COMPARTIMENTARILE INTERIOARE** vor fi de urmatoarele tipuri :

- **PERETI DE COMPARTIMENTARE** din gips-carton rezistent la apa si foc dublu sau triplu-strat in functie de pozitie, pe structura metalica specifica intre spatii.

-**COMPARTIMENTARILE REZISTENTE LA INCENDIU**, 2h respectiv 3h, vor fi executate din **ZIDARIE**, din **GIPS-CARTON REZISTENT LA FOC** pe structura metalica specifica cu umplutura din vata minerala incombustibila sau din **PANOURI SANDWICH**.

Masurile de prevenire si protectie in caz de incendiu sunt detaliate in **SCENARIUL DE SECURITATE LA INCENDIU**.

**FINISAJELE INTERIOARE** - pentru pardoseli,plinte, pereti, plafoane, pentru fiecare spatiu sau incapere (eventual sub forma de tablou de finisaje); finisajele pentru scari; tamplaria interioara si exterioara, prescriptii tehnice care trebuie respectate.

**PARDOSEALA**, in zonele de depozit, si in zona de fabricatie va fi din beton elicopterizat.

In **ZONELE** de circulatie si celelalte spatii comune, pardoseala va fi din **GRESIE PORTELANATA** de trafic intens.

La vestiare si grupuri sanitare pardoseala va fi din gresie, iar pe pereti, pana la inaltimea de 2,60m(inaltimea plafonului suspendat), se vor executa placari cu faianta.

**FINISAJELE INTERIOARE** vor fi executate cu zugraveli din **VOPSEA LAVABILA**.

#### NOTA :

Pentru detalierea **OBIECTIVELOR(ETAPA I)**, la **PREZENTUL MEMORIU** sunt **ANEXELE 1 si 2**, una cu **CONSTRUCTIILE PROPRIU-ZISE** si alta cu **INSTALATIILE TEHNOLOGICE EXTERIOARE**.

Pentru detalierea **FLUXULUI TEHNOLOGIC** s-a atasat si **ANEXA 3**.

**ACESTE ANEXE FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTUL MEMORIU**.

## 2.2. INCADADRARE IN LOCALITATE

### 2.2.a. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat are suprafata totala de **460449mp** si este situat in **EXTRAVILANUL / AGRICOL** al **COMUNEI OARJA.**, spre **NORD**.

**VECINATATILE** terenului pe care este propusa realizarea investitiei sunt:

---

VECINATATE LA **NORD**

**DRUM COMUNAL NECLASIFICAT / SPRE**  
**COMUNA BRADU**

VECINATATE LA SUD

PARAUL NEAJLOV

TEODORESCU C. CONSTANTIN

VECINATATE LA EST

DRUM COMUNAL DC104

VECINATATE LA VEST

DRUM COMUNAL NECLASIFICAT / SPRE  
COMUNA BRADU

---

**DIMENSIUNILE SI SUPRAFETELE PARCELEI** – sunt in conformitate cu paginile nr.2;3 din **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA** pentru **INFORMARE** - anexata

---

**2.2.b. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Prin proiect se vor lua masuri pentru:

- Asigurarea unor conditii superioare de viata si standard functional superior;
- Realizarea infrastructurii: acces, alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica.

In paralel cu executia retelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelelor, reechilibrarea lor.

Platformele gospodaresti pentru depozitarea deseurilor menajere rezultate vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si cu acces pentru autovehiculele care ridica deseurile menajere. Dupa obtinerea **AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE**, se vor desfasura activitati de construire pentru intreaga investitie.

Vor trebui rezolvate utilitatile corespunzatoare acestei activitati, va trebui executata imprejmuirea si efectuata organizarea de santier cu accesele si parcajele necesare.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**2.3.a. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL** ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

**CONDITII GEOTEHNICE, RELIEF, CLIMA** - vor fi detaliate in **STUDIUL GEOTEHNIC CARACTERIZARE HIDROLOGICA A ZONEI DE AMPLASARE**

Apele care strabat **COMUNA OARJA** sunt: **MOZACUL** si **NEAJLOVUL**.

Paraul Neajlov are cursul in imediata apropiere a limitei zonei studiate pe partea de sud, pe o distanta de aproximativ 150m. Zona studiată nu se afla in aria de inundabilitate.

## **2.4. CIRCULATIA**

**2.4.a. ASPECTE CRITICE** privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Constructia va fi amplasata in **COMUNA OARJA, SAT CEAUSESTI, PUNCTUL „ARMATA”, TARLA 5 SI 46, JUDETUL ARGES** in imediata apropiere de **AUTOSTRADA A1**.

Accesul la investitia denumita generic **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN (ETAPA I)** se va face din

**AUTOSTRADA A1**, pe DC105 / OARJA – CIRESU, DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR)

Exista posibilitatea de a se desfasura si circulatie **FEROVIARA**, avandu-se in vedere existenta unui cap de linie ferata, partial deteriorata, ce are legatura cu zona petrochimica din vecinatate.

Nu exista legaturi **NAVALA** sau **AERIANA**.

**2.4.b. CAPACITATI DE TRANSPORT**, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Reteaua de **DRUMURI JUDETENE** si **COMUNALE** nu este in prezent aglomerata si nu suporta un trafic intens.

Pentru realizarea accesului pe terenul studiat nu este necesara realizarea unei benzi de accelerare-decelerare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Functiunea actuala a zonei studiate este cea agricola.

Terenurile invecinate sunt cu functiuni industriale si agricole.

Zona studiată cuprinde un teren in suprafata de **460449mp / 46,04ha**

### 2.5.b. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Constructiile se vor amplasa respectandu-se aliniamentele, restrictiile si anumite distante prevazute in **PLANUL URBANISTIC ZONAL**.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in conformitate cu prevederilor **HGR-525/1996**, in functie de categoria localitatii in care este amplasata investitia si specificul activitatii.

Prin **PUZ** s-au prevazut, in **ETAPA I**, pe terenul aflat in proprietate **50 LOCURI DE PARCARE**. Accesul direct se va face din DC104 (PETROM SA OARJA-STRADA PETROCHIMISTILOR).

In **PUZ** s-au prevazut pentru **SPATII VERZI** un **MINIM** de **20%**.

Conform cu solicitarile **HGR - 525/1996**, **ANEXA 6, PUNCT 6.10.**, se solicita pentru constructiile industriale asigurarea unei suprafete verzi si plantate pe **MINIM 20 %** din suprafata terenului studiat.

Pe terenul studiat este propusa, in aceasta faza, o suprafata de 92406,00 mp de **SPATII VERZI**, reprezentand 20,07% din suprafata totala a terenului studiat.

Functiunea solicitata, de **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXEM**, permite ca suprafata de teren studiată sa devina o extindere a teritoriului intravilan al comunei, cu destinatia de dezvoltare industriala.

### 2.5.c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul este liber de constructii in momentul de fata

### 2.5.d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul



#### 2.5.e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, in corelare cu zonele vecine

La fel ca si parcelele vecine, zona studiata beneficiaza de un acces bun atat spre PITESTI, BUCURESTI, cat si spre comunele invecinate.

Asigurarea cu diverse servicii este facila.

Terenul se afla la circa 2km de CENTRUL COMUNEI OARJA si la 18km de intrarea in PITESTI.

#### 2.5.f. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Zona studiata, desi are un caracter agricol, nu este plantata controlat.

Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, in special in jurul constructiilor si de-a lungul imprejuririi.

#### 2.5.g. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este semnalata prezenta unor fenomene meteo sau de alta natura speciala in zona.

#### 2.5.h. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

ACCESSE CAROSABILE si PIETONALE la teren INEXISTENTE.

FUNCTIUNEA AGRICOLA a zonei va trebui echilibrata in vederea schimbarii destinatiei in zona cu CARACTER INDUSTRIAL (cu si fara fluxuri tehnologice) si de PRESTARI SERVICII .

LIPSESC RELETE TEHNICO-EDILITARE (canalizare menajera, alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale).

#### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.a. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale- dupa caz).

In zona, unde este propusa construirea obiectivului propus, nu exista retele edilitare in afara de RETEAUA ELECTRICA.

Pentru viitoarele constructii este necesar BRANSAMENTUL INDIVIDUAL la RETEAUA ELECTRICA.

De asemenea, prin SISTEMATIZAREA VERTICALA se va avea in vedere dirijarea controlata a APELOR PLUVIALE, catre EMISARIILE NATURALE, existenti in zona, in asa fel incat, in caz de CALAMITATI NATURALE, situatia sa fie sub control, evitandu-se inundatii si alunecari de teren.

#### ALIMENTAREA CU APA

Principalele utilizari ale apei in etapa de constructie a proiectului analizat vor fi urmatoarele:

- scopuri igienico-sanitare si ca apa potabila pentru personalul angajat in constructii;
- scopuri tehnologice:
  - intretinerea si igienizarea spatiilor administrative aferente organizarii de santier;
  - suprimarea prafului in zona operatiunilor de manevrare a pamantului (numai in perioadele uscate);
  - spalarea cauciucurilor vehiculelor inainte ca acestea sa paraseasca amplasamentul (numai in perioadele uscate);

Pentru alimentarea cu APA POTABILA a personalului angajat al contractorilor investitiei propuse se va folosi apa potabila imbuteliata si livrata in bidoane de la furnizori specializati.

Cerintele de apa pentru nevoi gospodaresti si in scop tehnologic in etapa de constructie vor fi asigurate din sursele de apa existente in zona. Pentru perioada de functionare beneficiarul va stabili impreuna cu autoritatile competente sursa de alimentare cu apa si va incheia contractele necesare. In procesul de productie apa va avea urmatoarele utilizari:

- producere abur tehnologic;
- spalare spatii de productie;
- racirea instalatiilor;
- potabila si uz igienico-sanitar;
- stropire spatii verzi.

Necesarul si cerinta de apa vor fi stabilite la faza de Studiu de Fezabilitate, pe baza unui proiect preliminar. O estimare initiala, conform datelor furnizate de beneficiar indica un consum de apa de aproximativ 42 m<sup>3</sup>/ora, respectiv 1000 m<sup>3</sup>/zi. Apa potabila va fi furnizata dupa caz din retea sau pe baza de contract cu un distribuitor autorizat.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Atat pentru perioada de constructie, cat si pentru perioada de functionare, alimentarea cu energie electrica a componentelor proiectului se va realiza din doua surse:

- reseaua electrica nationala de 110 kV;
- grupuri electrogene, care vor functiona cu motorina (backup pentru eventuale intreruperi).

In functie de programul de lucru stabilit de beneficiar, iluminatul va fi corespunzator pentru fiecare front de lucru. Iluminatul exterior va lua in considerare si aspectele de mediu.

Pentru bransamentul la reseaua de energie electrica va fi elaborat un proiect si incheiat un contract de furnizare energie. Conform estimarilor initiale transmise de beneficiar, se doreste o putere instalata de 30 MW.

#### ALIMENTAREA CU GAZE

In perioada de constructie nu este necesara alimentare cu gaze.

In perioada de functionare, va fi identificata sursa posibila de alimentare cu gaze si solicitata autorizarea unui racord la retea. Pe baza autorizatiei va fi incheiat un contract de furnizare a gazelor naturale. Gazele naturale vor fi utilizate in fluxul tehnologic pentru producerea aburului. Conform informatiilor preliminare furnizate de beneficiar, necesarul de gaze este de aproximativ 9.000 m<sup>3</sup>/ora.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

incalzirea spatiilor aferente organizarii de santier se va realiza prin intermediul instalatiilor de climatizare.

In perioada de functionare vor fi disponibile instalatii de climatizare si dupa caz alimentarea de la cazanele de productie a aburului tehnologic.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### PROTECTIA AERULUI

Prin masurile moderne de anulara eliminarii de potentiale noxe, nu va fi constituita o sursa de poluare a aerului.

#### PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Prin alcatuirea constructiei si prin functiunea pe care o indeplineste acestea nu este constituita o sursa de zgomot aerian sau de vibratii.

#### PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu este cazul.

#### PROTECTIA SOLULUI

Prin masurile de captare si tratare a apelor uzate si a apelor pluviale, nu vor rezulta reziduri ce ar putea afecta solul.

#### PROTECTIA ASEZARILOR UMANE

In zona unde se vor construi obiectivele ce compun investitia **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE**, nu sunt amplasate locuinte, zona fiind agricola, limitrofa platformei petrochimice existenta de foarte multi ani, cu potential de dezvoltare cu profil industrial, de depozitare si de prestari servicii.

#### 2.7.a. RELATIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT

Cadrul natural este specific zonelor campie, orizontal, cu denivelari nesemnificative.

Constructiile propuse vor avea inaltime corespunzatoare, incadrandu-se in configuratia peisajului.

#### 2.7.b. EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In zona studiata nu exista suprafete expuse riscurilor naturale – alunecari, eroziuni, inundatii.

#### 2.7.c. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Nu este cazul

#### 2.7.d. EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu este cazul

#### 2.7.e. EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC- DUPA CAZ

Nu este cazul

#### 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

In marea ei majoritate populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei, dezvoltarea ei in continuare fiind o sursa profitabila de castig.

Deasemenea in zona functiunile cu **CHARACTER INDUSTRIAL** (cu si fara fluxuri tehnologice) si de **PRESTARI SERVICII**, tind sa se dezvolte, in conditiile in care nu exista alte dezvoltari rezidentiale sau de exploatare, astfel ca nu sunt oprelisti privind neconcordanțele de functiuni.

Administratia impartaseste punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia ca o dezvoltare ascensionala, constanta si reala va produce o integrare fireasca in **COMUNA OARJA**, care este o comuna in dezvoltare.

Dezvoltarea functiunilor cu **CHARACTER INDUSTRIAL** (cu si fara fluxuri tehnologice) si de **PRESTARI SERVICII**, in zona, este un mare avantaj din mai multe puncte de vedere pentru comunitatea locala.

In primul rand zona dispune de o densitate a populatiei extrem de mica, comparativ cu cea a oraselor.

De asemenea, localitatile din zona au o populatie imbatranita, cu spor migratoriu negativ. In al doilea rand, cresterea zonei cu functiunile de mai sus, va duce la justificarea preturilor pentru retelele neexistente in zona, cum sunt cele de canalizare, precum si investitii in infrastructura rutiera.

Proiectantul accepta toate punctele de vedere ale populatiei, administratiei si beneficiarului - intre ele neexistand la aceasta faza de proiectare diferende de substanta.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Reglementarile urbanistice vor fi realizate in functie de prescriptiile **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM**, deoarece PUG-ul nu are astfel de prevederi pentru **ZONA STUDIATA**.

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Terenul studiat are suprafata totala de **460.449mp**, si se afla in **EXTRAVILANUL / AGRICOL** al **COMUNEI OARJA** - nu sunt alte prevederi in PUG-ul in vigoare.

PUZ-ul se elaboreaza in vederea introducerii in **INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII** a suprafetei necesare in vederea realizarii investitiei.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural; relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz.

Cadrul natural, fiind o zona de ses, este adecvat activitatilor cu **CARACTER INDUSTRIAL** (cu si fara fluxuri tehnologice) si de **PRESTARI SERVICII**.

De asemenea, obiectivul propus va pluti intr-un spatiu verde plantat generos, contribuind si prin aceasta la crearea unui aspect placut atat dinspre autostrada cat si dinspre zona locuita aflata la cca 1000m.

Prin proiectul tehnic se vor respecta conditiile din studiul geotehnic si de clima.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

**3.4.a. ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI A TRANSPORTULUI IN COMUN** (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea

statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii ; sensuri unice; semaforizari etc.)

Astfel in urma studierii RIDICARII TOPO si a factorilor naturali existenti va fi proiectat un racord la DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR), la standardele actuale. Determinarea elementelor profilelor transversale, mai ales latimea benzilor se vor stabili in concordanta cu cele prevazute in planul de dezvoltare al infrastructurii comunale si in functie de nivelul de serviciu ce se doreste a fi oferit utilizatorilor, in conformitate cu prevederile in vigoare. **PARCAREA MASINILOR** se va face **EXCLUSIV** pe parcela aflata in proprietate.

Pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor intersectii ; sensuri unice; semaforizari - nu este cazul

**3.4.b. ORGANIZAREA CIRCULATIEI FERROVIARE - DUPA CAZ** (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii; linii noi; depozitari; locuri de parcare-garare etc).

Avandu-se in vedere faptul ca terenul studiat se afla langa CALEA FERATA si beneficiarul **YILDIZ ENTEGRE ROMANIA SA** doreste conexiunea, prin PUZ a fost studiata si posibilitatea racordului la aceasta.

Astfel vor rezolvate aprovizionarea cu materii prime si transportul produselor MDF, pe o cale de transport nepoluanta si va fi diminuat transportul rutier, eliminandu-se astfel potentiale noxe.

**3.4.c. ORGANIZAREA CIRCULATIEI NAVALE - DUPA CAZ** (lucrari , instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc).

Nu este cazul

**3.4.d. ORGANIZAREA CIRCULATIEI AERIENE- DUPA CAZ** (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc)

Nu este cazul

**3.4.e. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE** (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati).

Avandu-se in vedere functiunea zonei, circulatia pietonala pe DC104 ( PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR ) si pe DRUMUL COMUNAL NECLASIFICAT spre COMUNA BRADU, va avea un caracter limitat si sporadic.

Nu este cazul de a se defini trasee pietonale si piste pentru biciclisti, datorita functiunii propuse in aceasta zona.

Pe terenul aflate in proprietate se vor marca locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament.

#### BILANT TERITORIAL

EXISTENT	PROPUS
----------	--------

	ha	mp	%	ha	mp	%
<b>Total suprafata studiata in PUZ</b>	<b>49,66</b>	<b>496 643</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,66</b>	<b>496 643</b>	<b>100,00%</b>
<b>INTRAVILAN</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>	<b>49,66</b>	<b>496 643</b>	<b>100,00%</b>
<b>EXTRAVILAN</b>	<b>49,66</b>	<b>496 643</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>
<b>CATEGORII DE FOLOSINTA</b>						
ARABIL / TERENURI AGRICOLE	<b>46,16</b>	<b>461 649</b>	<b>92,95%</b>			<b>0,00%</b>
CURTI CONSTRUCTII			<b>0,00%</b>	<b>46,16</b>	<b>461 649</b>	<b>92,95%</b>
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	<b>3,5</b>	<b>34 995</b>	<b>7,05%</b>	<b>3,5</b>	<b>34 995</b>	<b>7,05%</b>
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>						
	EXISTENT			PROPUS		
<b>UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE</b>				<b>46,04</b>	<b>460 449</b>	<b>92,71%</b>
DIN CARE:						
SPATII VERZI				<b>9,24</b>	<b>92 406</b>	<b>20,07%</b>
SUBZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FERoviARA				<b>0,36</b>	<b>3 629</b>	<b>0,79%</b>
CIRCULATII RUTIERE INTERIOARE				<b>2,29</b>	<b>22 853</b>	<b>4,96%</b>
<b>CAI DE COMUNICATIE DIN CARE:</b>				<b>3,62</b>	<b>36 195</b>	<b>7,29%</b>
DIN CARE:						
CIRCULATIE RUTIERA	<b>1,27</b>	<b>12 701</b>		<b>1,29</b>	<b>12 863</b>	
TEREN NEAMENAJAT	<b>2,35</b>	<b>23 494</b>		<b>1,95</b>	<b>19 474</b>	
CIRCULATIE PIETONALA				<b>0,08</b>	<b>770</b>	
SPATII VERZI AMENAJATE				<b>0,29</b>	<b>2 937</b>	
PARCARI PUBLICE				<b>0,02</b>	<b>150</b>	
	<b>TOTAL CENTRALIZAT</b>			<b>49,66</b>	<b>496 644</b>	<b>100,00%</b>

ZONIFICARE FUNCTIONALA		PROPUS					
		POT MAXIM	CUT MAXIM	REGIM MAXIM DE INALTIME			
		ha	mp	%			
<b>ID(b)</b>	ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	<b>45,68</b>	<b>456 819,52 mp</b>	<b>91,98%</b>	<b>65,00%</b>	<b>1,50</b>	<b>P+3E*</b>
<b>CF(b)</b>	SUBZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FERoviARA		<b>3 629,48 mp</b>	<b>0,73%</b>	<b>50,00%</b>	<b>1,00</b>	<b>P+2E</b>
<b>CC1(a)</b>	SUBZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA	<b>3,62</b>	<b>36 194,59 mp</b>	<b>7,29%</b>	-	-	-

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

#### GESTIONAREA DESEURILOR

In **ETAPA DE CONSTRUCTIE** a proiectului propus vor fi generate cantitati relativ importante de deseuri, in special in urma desfasurarii lucrarilor de excavatii si de betonare, precum si la instalarea conductelor de transport gaze naturale, alimentare cu apa, canalizare si evacuare a apelor uzate.

Prin modul de gestionare a deeurilor se urmareste reducerea riscurilor pentru mediu si sanatatea populatiei, precum si limitarea cantitatilor de deseuri eliminate final prin depozitare. Responsabilitatea in privinta gestionarii si eliminarii deeurilor va fi stabilita pentru contractorii lucrarilor de constructie in baza unui acord semnat.

Va fi intocmit un Plan de gestionare a deeurilor in faza de proiect tehnic de detaliu, in care vor fi identificate deeurile potential generate, modul corespunzator de gestionare a acestora, oportunitatile de reutilizare si reciclare si metodele de eliminare.

Toate deeurile vor fi clasificate, colectate separat si inventariate, etichetate si depozitate corespunzator pentru a se asigura izolarea acestora in conditii de siguranta, transportul si dezvoltarea durabila prin reutilizarea si reciclarea deeurilor, daca este posibila in incinta organizarii de executie a lucrarilor se vor amenaja zone speciale pentru depozitarea temporara a deeurilor.

Serviciile de preluare si valorificare/eliminare a deeurilor de pe santier, vor fi furnizate de operatori autorizati in baza unui contract de prestari servicii.

Deseurile potential generate in etapa de constructie vor fi urmatoarele:

- sol vegetal si pamant de excavatie excedentar;
- deseuri metalice din constructie;
- deseuri de sudura, roti de polizor;
- capete de conducta si dopuri;
- uleiuri uzate rezultate de la utilaje si echipamente;
- deseuri de ambalaje;
- deseuri menajere si asimilabil menajere.

In **ETAPA DE OPERARE** vor rezulta urmatoarele deseuri:

- coji rezultate in urma procesului de decojire a materialului lemnos. Eliminarea acestora se va face prin co-incinerare, respectiv, vor fi transferate la cazan in vederea arderii;
- hartii rezultate din curatarea marginilor; Eliminarea acestora se va face prin co-incinerare, respectiv, vor fi transferate la cazan in vederea arderii cu arzatorul de praf;
- praful rezultat in urma procesului de smirgheluire si taiere pe tot parcursul liniei va fi strans cu ajutorul sistemului de tubulatura cu vid aflat deasupra unitatii,. Eliminarea acestora se va face prin co-incinerare, respectiv, va fi transferat la cazan in vederea arderii;
- deseuri din ambalaje (cutii si recipiente ale adezivilor si intaritorilor utilizati in procesul de productie); Eliminarea prin contracte semnate cu firme autorizate pentru astfel de servicii.
- deseuri menajere si asimilabile acestora; Eliminarea prin contracte semnate cu firme autorizate pentru astfel de servicii.

Dupa punerea in functiune a obiectivului va fi intocmit un Plan de gestionare a deseurilor in care vor fi identificate deseurile potential generate, modul corespunzator de gestionare a acestora, oportunitatile de reutilizare si reciclare si metodele de eliminare.

Toate deseurile vor fi clasificate, colectate separat si inventariate, etichetate si depozitate corespunzator pentru a se asigura izolarea acestora in conditii de siguranta, transportul si dezvoltarea durabila prin reutilizarea si reciclarea deseurilor, daca este posibila. In incinta se vor amenaja zone speciale pentru depozitarea temporara a deseurilor. Serviciile de preluare si valorificare/eliminare a deseurilor, vor fi furnizate de operatori autorizati in baza unui contract de prestari servicii.

### 3.6.a. DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSARI) EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate generate in etapa de constructie vor fi dupa cum urmeaza:

- ape uzate menajere rezultate din activitatile igienico-sanitare ale personalului angajat in constructii;
- ape uzate rezultate de la intretinerea si igienizarea spatiilor administrative aferente organizarii de santier.

Apele pluviale se vor infiltra direct in sol. Volumul de ape pluviale infiltrate in sol poate varia nu numai in functie de conditiile meteorologice, cat si de suprafetele platformelor betonate amenajate pe amplasament.

Gospodaria apelor uzate menajere va implica inchirierea, de la firme specializate, de toaleta ecologice mobile, si/sau instalarea unei fose septice pentru colectarea apelor uzate menajere rezultate de la dusuri si din activitatile de intretinere si igienizare a spatiilor administrative aferente organizarii de santier. Acest tip de ape uzate va fi colectat si evacuat in mod corespunzator de catre un operator autorizat, la o statie de tratare a apei uzate din apropiere sau in cel mai apropiat sistem de canalizare, conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru perioada de functionare beneficiarul stabili impreuna cu autoritatile competente modul de evacuare a apelor uzate si va face toate demersurile si investitiile necesare functionarii in conditii de eficienta si siguranta. Instalatiile de evacuare a apelor uzate vor fi proiectate si dimensionate in conformitate cu cerintele legale, avand in vedere gradul de incarcare a acestora, functie de provenienta apelor. Se va avea in vedere separarea circuitelor de apa, pentru a asigura un management corespunzator si posibilitatea recircularii apelor, functie de:

- menajer,
- industrial,
- pluvial potential impurificat
- pluvial potential ne-impurificat

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi solicitate autorizatiile necesare si vor fi incheiate contracte de prestari de servicii cu operatori autorizati.

Conform datelor preliminare puse de dispozitie de beneficiar, volumul de apa uzata prognozata de pe amplasament este de aproximativ 5 m<sup>3</sup>/ora, respectiv m<sup>3</sup>/zi.

### 3.6.b. PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata, nu au existat inundatii sau alunecari de teren. In ceea ce priveste cutremurele, constructiile vor fi proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare in privinta rezistentei la cutremur.



Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile, explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator.

CONFORM "REGULAMENTULUI PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR" INVESTITIA SE INCADREAZA LA CATEGORIA DE IMPORTANTA NORMALA "C", CLASA DE IMPORTANTA III SI GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC.

### 3.6.c. EPURAREA SI PREPURAREA APELOR UZATE. INSTALATII SANITARE SI REELE EXTERIOARE APA-CANAL

#### CARACTERIZARE HIDROLOGICA A ZONEI DE AMPLASARE

Obiectivul analizat se afla in zona neinundabila departe de apele care strabat COMUNA OARJA, care sunt: MOZACUL si NEAJLOVUL.

#### ALIMENTAREA CU APA SURSA DE APA

Alimentarea cu apa de consum menajer si pentru uz industrial se va face printr-un bransament daca se identifica o retea locala de alimentare sau prin puturi forate.

Conform temei de proiectare trebuie asigurat un debit de 2500 mc/zi.

#### APA PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Inmagazinarea se va face intr-un REZERVOR de 700mc .

#### DISTRIBUTIA APEI

Distributia apei se va face prin conducte PEHD montate ingropat in incinta proprietatii.

#### APARATE DE MASURA

Pentru contorizarea debitului de apa de la retea este prevazut a se monta un apometru, in caminul de racord.

#### APA DE INCENDIU

Constructia este incadrata la GR. III DE REZISTENTA LA FOC , CATEGORIA DE IMPORTANTA „C”.

Rezerva intangibila de INCENDIU trebuie sa asigure un debit de 90 l/sec,  $T_e=3h$ .

Se vor folosi 3 retele distincte pentru hidranti exteriori, hidranti interiori si sprinklere.

#### DEBITUL DE APA DE CONSUM

$Q_{MAX ORAR} = 20 \text{ mc/zi}$

#### MODUL DE FOLOSIRE A APEI

Timp de functionare 8 ore/zi, 5 zile /saptamana, 260zile/an

Apa captata va fi utilizata pentru satisfacerea urmatoarelor cerinte:

- necesitati menajere
- igienizarea spatiilor
- stropit spatii verzi

#### EVACUAREA APELOR

##### APELE PLUVIALE

Canalizarea pluviala a constructiilor:

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor si sunt colectate printr-un sistem de conducte in sistem gravitational.

Apele pluviale captate de pe platformele exterioare se vor colecta, in reseaua de canalizare pluviala, prin geigere si va fi trecuta prin separatoare de nisipuri si hidrocarburi, inainte de a se varsa intr-un bazin de retentie.

In exterior, din bazinul de retentie, apele se vor deversa in RAUL NEAJLOV, tinandu-se cont de conditiile impuse prin AVIZUL DE GOSPODARIRE A APELOR.

#### **APELE UZATE MENAJERE**

Avand in vedere ca in zona nu exista retea de canalizare, pentru evacuarea apelor uzate menajere, se propune montarea unei FOSE ECOLOGICE de 50mc, apele rezultate urmand a fi refolosite pentru stropirea spatiilor verzi.

#### **APELE UZATE DIN PROCESE INDUSTRIALE**

Apele uzate provenind de la procesele industriale se vor colecta printr-o STATIE DE TRATARE. In exterior, apele se vor deversa intr-un parau din apropiere, cu avizarea autoritatilor competente.

Debitul de evacuat este de 15mc/zi.

#### **INCADRAREA IN CLASA DE IMPORTANTA**

Conform STAS 4273 - 83 privind incadrarea constructiilor hidrotehnice in clasa de importanta, lucrarile de alimentare cu apa proiectate se incadreaza in CLASA A -IV-A DE IMPORTANTA (constructii de importanta redusa).

### **3.6.d INSTALATII INCALZIRE SI RELETE EXTERIOARE GPL**

#### **INSTALATII TERMICE**

Va fi prevazuta o centrala termica pentru prepararea uleiului diatermic si a aburului pentru procesele tehnologice si a apei calde pentru incalzirea spatiilor.

Capacitateaceentralei termiceva fi de 65 MW.

Tipuri de combustibili utilizați la cazan:

\* Gaz natural.

\* Combustibili solizi (cojile rezultate de la procesul de decojire si praf de lemn, rezultat din procesele de taiere si smirgheluire.).

Centrala termica va incalzi uleiul diatermic, care va fi folosit pentru procesele tehnologice si pentru prepararea aburului (prin intermediul unui generator de abur) si a apei calde prin intermediul unor schimbatoare de caldura ulei diatermic - apa.

Incalzirea halei de productie se va face prin intermediul unor aeroterme cu destratificator de aer, montate la plafon, cu functionare cu apa calda.

Incalzirea spatiilor administrative se va face prin intermediul unui sistem de ventiloconvectoare, cu functionare pe apa calda. Agentul termic va fi produs intr-un punct termic, avand ca agent termic principal uleiul diatermic produs in centrala termica.

#### **INSTALATII DE VENTILARE**

Ventilarea generala a spatiului de productie se va face prin intermediul aerotermelor de plafon, unele dintre acestea fiind prevazute cu record de aer proaspat. Evacuarea aerului se va face prin intermediul unor ventilatoare montate in fatadele cladirii

Ventilarea zonelor administrative, se va face prin intermediul unor sisteme cu recuperatoare de caldura, cate unul pentru fiecare nivel.

Vor fi prevazute sisteme de ventilare separate pentru zonele de preparare mancare si pentru zonele de vestiare si grupuri sanitare.

Utilajele de productie cu degajari de praf vor fi prevazute cu sisteme locale de desprafuire. Praful rezultat va fi stocat si folosit ca si combustibil pentru centrala termica.

### 3.6.e INSTALATII ELECTRICE SI TELEFONIE

In prezent pe amplasament exista o LEA 20 kW care va fi deviata cu avizarea furnizorului.

**ALIMENTAREA cu ENERGIE ELECTRICA** se va realiza de la reseaua de inalta tensiune de 110 kV si prin **POSTURI DE TRANSFORMARE 110/20 kV** respectiv 20kV/0,4 kV, cu avizele furnizorilor de specialitate.

Pentru pozarea retelelor electrice exterioare fata de alte retele, constructii etc., se vor respecta distantele impuse de **STAS SR 8591/1997** si **NORMATIVUL PE 107/95**.

**3.6.f. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE**, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Nu este cazul - terenul agricol este preponderent orizontal si nu prezinta degradari.

### 3.6.g. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

**MINIM 20%** din suprafata terenului va fi destinata **SPATIILOR VERZI**, amenajate cu vegetatie scunda, medie si inalta.

Spatiile verzi amenajate vor fi de-a lungul imprejmuirii prin plantatii de arbusti de talie mijlocie ce vor constitui un paravan verde, atat decorativ cat si de protectie.

**3.6.h. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU**, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

### 3.6.i. REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Nu este cazul - printr-un proiect specific se va realiza o **AMENAJARE PEISAGISTICA** corespunzatoare functiunii propuse.

**3.6.j. VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR** - dupa caz

Nu este cazul

**3.6.k. ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR** din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Pozitionat in **NORD-ul COMUNEI OARJA**, terenul pe care este propusa investitia este delimitat de drumul comunal **DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR)** si un **DRUM COMUNAL NECLASIFICAT spre COMUNA BRADU**.

Accesul la teren se va face din AUTOSTRADA A1, pe drumul judetean DJ503 ( ROCIU-CATANELE ), care se intersecteaza cu DC104.

Pentru accesul pietonilor se vor folosi aceleasi trasee.

In PLANUL URBANISTIC ZONAL, pentru terenul proprietate privata, sunt propuneri, pentru rezolvarea retelelor edilitare, in PLANSA U3.

INTOCMIT,  
arh.FLAVIAN IVANCU



---

## PLAN URBANISTIC ZONAL - PRELIMINAR

---

### FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE COMUNA OARJA, JUDETUL ARGES PUNCTUL „ARMATA”, TARLA 5 SI 46,

---

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. GENERALITATI

#### 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu LEGEA NR. 50/1991/ republicata cu modificarile si completarile ulterioare si HGR nr.525/1996 pentru aprobarea RGU .

Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se mentioneaza:

- CONSTITUTIA ROMANIEI;
- CODUL CIVIL;
- LEGEA NR. 18/1991 si nr.1/2000 a fondului funciar (republicata);
- LEGEA NR. 215/2001 privind administratia publica locala;
- LEGEA NR. 177 din 30 iunie 2015 pentru modificarea si completarea LEGII NR.10/1995, privind calitatea in constructii
- LEGEA NR. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- LEGEA NR. 41/1993,OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- LEGEA NR. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- LEGEA NR. 137/1995 privind protectia mediului (modificata prin Legea nr. 159/1999);
- LEGEA NR. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- LEGEA NR. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- LEGEA NR. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- LEGEA NR. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- LEGEA NR. 50/1991/ republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- LEGEA NR. 481/2004 si LEGEA 2012/2006 - protectie civila
- LEGEA NR. 319/2006 legea securitatii si sanatatii in munca
- HGR nr.300/02.03.2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile
- Ord. MMPS 508/2002 privind norme generale de protectia muncii;

- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protectia si igiena muncii in constructii -ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala;
- Norme generale de aparare impotriva incendiilor aprobate prin Ordinul MAI nr.163/2007;
- **NORMATIVULUI DE SIGURANTA LA FOC A CONSTRUCTIILOR INDICATIV:P118-99**
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300.

## 1.2. DOCUMENTATII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZA REGULAMENTUL LOCAL

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu PLANUL DE URBANISM ZONAL sau PLANUL URBANISTIC GENERAL.

## 1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotararea Consiliului Local pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate a administratiei publice locale.

## 1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Portiuni din teritoriul localitatii in cazul **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** aflate in extravilanul(agricol) localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrative a **COMUNEI OARJA**, cu scoatere din circuitul agricol si introducere in intravilanul acesteia.

## 2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

### 2.1. DISPOZITII GENERALE

#### 2.1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN ( ETAPA I )** care este racordata la drumul comunal, existent, DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR).

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OARJA**

#### 2.1.2. DOMENIUL DE APLICARE

- Regulamentul General de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate de-a lungul drumului comunal, existent, ce urmeaza a fi modernizat.

## 2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului RLU. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.
- Zona studiata in PUZ nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren , nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase) cf. art. 10 din RGU.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor spre a evita prejudicierea activitatilor agricole si ocuparea rationala a terenurilor.

### CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor si comerului, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Constituie contraventie nerespectarea de catre persoanele fizice sau juridice, a distantelor minime de protectie sanitara stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de locuit OGR nr. 108/1999.

Unitatile comerciale, de mica industrie si de prestari servicii, care pot avea riscuri pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate, la o distanta de minim 15metri masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor (Ordinul MS nr. 536/1997).

### ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale, ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in plansa de echipare edilitara a PUZ.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic, cat si in scopul apararii interesului public, se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciilor de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona sau gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic biodegradabili.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in domeniile urbanistice.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate si in zonele protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare. Deasemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei cf. art. 14 din RGU.

Constructia **FABRICA DE PRODUCTIE MDF** va fi retrasa fata de imprejmuire la o distanta de **37,50 m** fata de **AXUL** drumului comunal DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR).

Din punct de vedere urbanistic si pentru aspect se vor preciza in memoriul atasat PUZ-ului distantele si aliniamentele in mod explicit.

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

In conformitate cu **ORDONANTA nr.27/27.08.2008**, pentru modificarea si completarea **LEGII 350/2001**-privind amenajarea teritoriului si urbanismul s-au definit indicii urbanistici-instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT-** raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei/cu precizarile explicite de calcul.

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT-** raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei/cu precizarile explicite de calcul.

Pentru **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE** au fost stabiliti urmatoorii indici urbanistici maximi:

**POT maxim = 65%**

**CUT maxim = 1,50**

Pe terenurile asupra carora s-a intocmit servitute de utilitate publica (protectie sanitara a surselor, retelelor, statii de epurare) construirea se face in conditiile respectarii art. 16 din RGU. In zona studiata nu sunt terenuri rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica.

### **2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **2.3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

#### ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE



- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cf. art. 17, anexei nr. 2 din **RGU**. Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite, atat de la un program arhitectural la altul, cat si in cadrul aceluiasi program.

Constructia HALA INDUSTRIALA PARTER INALT SI HALA INDUSTRIALA P+1E, propusa, va avea fatada principala orientata, prin prezentul PUZ, catre DC104 (PETROM SA OARJA - STRADA PETROCHIMISTILOR).

### AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare, cf. art. 17 din **RGU**;

- parcuri, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.), cf art. 18 din **RGU**;

- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

- In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, partea carosabila, acostamente, trotuare, piste pentru biciclisti, santuri, rigole, taluzari, ziduri de sprijin, santuri de garda.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinere si exploatare.

Spatiile care constituie zonele de siguranta ale drumurilor in cale curenta si aliniament sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la 1,00m de la marginea exterioara a santurilor, (**OGR nr. 43/1997**, republicata).

### AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa caz, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre axul drumurilor existente si cladirile propuse.

- In afara localitatilor de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, limita este de **50,00m** in cazul autostrazilor; **22,00m** in cazul drumurilor nationale; **20,00m** in cazul drumurilor judetene si **18,00m** in cazul drumurilor comunale, in prezentul PUZ, **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE**, este retrasa la **37,50 m**.

Fata de **AUTOSTRADA A1 / BUCURESTI - PITESTI** - terenul, pe care este propusa **FABRICA DE PRODUCTIE MDF SI CONSTRUCTII CONEXE**, este situat pe **DC104**, lateral dreapta, pe

directia PITESTI - BUCURESTI, fiind la circa 5,7 Km de pasarela care face legatura intre SATUL CEAUSESTI si autostrada.

Accesul, la teren, se va face prin racordul nou proiectat.

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane.

Amplasarea constructiilor noi se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente.

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor, in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor datorate circulatiei si transporturilor) si a celor de securitate a constructiilor.

### AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI(ART. 23 DIN RGU)

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
  - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform CODULUI CIVIL;
  - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre cladiri cu functiunea productiva. Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Distanta minima admisa de NOUL CODUL CIVIL intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii (ingradita sau nu) este de 2,00m.

Pentru asigurarea respectarii normelor de inscriere si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00m.

### 2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### ACCESE CAROSABILE (ART.25 DIN RGU)

Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor cu raza minima de racordare de 12,00m.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alineatul de mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin autorizatia speciala de construire se intelege actul emis de administratia drumului public, prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale, pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizarea acestora.

Se va urmari asigurarea acceselor carosabile direct intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

### ACCESSE PIETONALE

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.
- Accesese pietonale pot fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA

#### RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica cf. art. 27 din RGU.
- Se poate deroga de la prevederile alineatului de mai sus, cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

#### REALIZAREA DE REțele EDILITARE

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu CONSILIUL LOCAL cf. art. 28 din RGU.

#### PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REțeleLOR EDILITARE (ART. 29 DIN RGU)

- Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului/comunei.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.
- Lucrarile prevazute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea rețelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

### 2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

#### PARCELAREA (ART. 30 DIN RGU)

- Terenul studiat, proprietate a YILDIZ ENTEGRE ROMANIA SA, aflat pe TARLA 5 SI 46, este format dintr-o singura parcela prin alipirea efectuata si are o forma poligonala. Terenul care a generat PUZ nu va fi parcelat ulterior decat dupa aprobarea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

#### INALTIMEA CONSTRUCTIILOR (ART. 31 DIN RGU)

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- In sensul prezentului regulament, in zona studiata nu exista cladiri imediat invecinate.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR (ART. 32 DIN RGU)

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

### 2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

#### PARCAJE (ART. 33 DIN RGU)

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora, in afara domeniului public.
- Prin exceptie de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public prin spatii de parcare se stabileste prin autorizarea de construire, de catre delegatiile permanente ale CONSILIULUI LOCAL , conform legii.
- Suprafetele parcarilor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Necesarul de locuri parcare va fi dimensionat conform prevederilor HGR - 525/1996, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

Pentru obiectivul studiat, locurile de parcare se vor amenaja pe terenul aflat in proprietate si vor avea numarul necesar si corespunzator functiunii atribuite.

#### SPATII VERZI SI PLANTATE (ART. 34 DIN RGU)

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor ce se vor executa si vor reprezenta minim **30%** din suprafata.

#### IMPREJMUIRI (ART 35 DIN RGU)

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile CODULUI CIVIL.

Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatoarii factori urbanistici:

- pozitia de parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;

- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, zone cu constructii insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafetele acestora).

-imprejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2,00m**.

Se recomanda ca imprejmirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

## 2.4. DISPOZITII FINALE

Regulamentele locale de urbanism vor urmari detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament conform conditiilor specifice si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta (UTR).

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.

## LITIGIILE

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

Contenciosul administrativ este activitatea de solutionare, cu putere de adevar legal, de catre instantele de contencios administrativ competente, potrivit legii, a conflictelor juridice, in care cel putin una dintre parti este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a nascut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ de autoritate ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

## 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

#### 1.1. DESTINATIA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Zona studiata este zona de teren agricol; se propune introducerea in intravilan cu functiuni mica industrie, prestari servicii, institutii, depozitare

IDb - subzona mica industrie nepoluanta/depozitare si functiuni complementare  
acesteia

## 4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

## CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice pe articole grupate in trei capitole

1)GENERALITATI; 2)UNITATI FUNCTIONALE; 3)CONDITII DE AMPLASAMENT SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR.

### 1)GENERALITATI

### 2)UNITATI FUNCTIONALE

#### a)TIPURI DE SUBZONA FUNCTIONALA

		POT MAXIM	CUT MAXIM	REGIM MAXIM DE INALTIME
ID(b)	ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	65,00%	1,50	P+3E*
CF(b)	SUBZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FERROVIARA	50,00%	1,00	P+2E
CC1(a)	SUBZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA	-	-	-

Regim de inaltime propus:

REGIM MAXIM DE INALTIME \*

-CONSTRUCTII P+3E

-CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNOLOGICE  $H_{MAXIM} = 70m$

#### b)FUNCTIUNEA ACTUALA A ZONEI ESTE ZONA AGRICOLA

#### c)FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- spatii de servicii si comert;
- accese pietonale si carosabile ca lucrari aferente
- retele tehnico edilitare
- spatii verzi,perdele de protectie

### 3)CONDITII DE AMPLASAMENT SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR.

#### a)UTILIZARI PREMISE

Este permisa amplasarea de constructii cu caracter industrial, prestari servicii si de depozitare cu un regim mediu de inaltime.

#### b)UTILIZARI PREMISE CU CONDITII

Este permisa amplasarea de constructii cu caracter industrial, prestari servicii si de depozitare, cu activitate nepoluanta, functionarea lor fiind conditionata de obtinerea AVIZULUI DE MEDIU

si de SECURITATE LA INCENDIU , iar dupa punerea in functiune de obtinerea AUTORIZATIILOR DE FUNCTIONARE de MEDIU si PSI.

## 2.1. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de NORMELE DE IGIENA aprobate cu ORDINUL MINISTRULUI SANATATII NR. 98/1994/ ART 3 - 5, ART 7 - 10 si ART 13 – 15.

De asemenea, se vor respecta si:

Ord. MMPS 508/2002 privind norme generale de protectia muncii;

Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protectia si igiena muncii in constructii -ed. 1995;

Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime;

Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala;

Norme generale de aparare impotriva incendiilor aprobate prin Ordinul MAI nr.163/2007;  
NORMATIVULUI DE SIGURANTA LA FOC A CONSTRUCTIILOR INDICATIV:P118-99

Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300.

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor).

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

INTOCMIT,  
arch. Flavian IVANCU

