

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ "EXTINDERE INTRAVILAN CU SCOPUL CONSTRUIRII
UNUI CENTRU LOGISTIC"

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR	CIOBANU CAMELIA
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Dolj, Oraș Segarcea, T27, P1, P2, T 28, P1, P2, P3, P4, NC35105, NC35514
NR. PROIECT	H240/2022
DATA ELABORĂRII	OCTOMBRIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătură R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

CUPRINS

1. INTRODUCERE	pag.
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL PUZ	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULAȚIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	12
2.7. PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2 PREVEDERI ALE PUG	15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL “EXTINDERE INTRAVILAN CU SCOPUL CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC”

- **BENEFICIAR** : CIOBANU CAMELIA
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **SUBPROIECTANȚI/COLABORATORI** : ATANASIU PROIECT S.R.L.
- **DATA ELABORĂRII** : OCTOMBRIE 2023

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Introducerea în intravilanul Orașului Segarcea, județul Dolj a parcelelor cu numărul cadastral 35105, 35514 și reglementarea urbanistică specifică în vederea constituirii zonei funcționale **ID – industrie și depozitare nepoluantă**. Această inițiativă, fundamentată pe prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, urmărește o dezvoltare armonioasă și sustenabilă a zonei, având în vedere atât particularitățile locale, cât și contextul regional. Se vizează o abordare flexibilă, astfel încât reglementările să sprijine evoluția adaptabilă și rezilientă a acestei zone, răspunzând eficient la dinamica și schimbările constante ale mediului socio-economic.

ZONA REGLEMENTATĂ prin PUZ este compusă din parcelele cu numerele cadastrale 35105 și 35514. Ambele parcele sunt amplasate în extravilanul orașului Segarcea, județul Dolj.

Parcelele nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau ale altor zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 15.II.2016).

Accesul în zona reglementată se realizează din aliniamentul DJ 561 aflat în administrarea Consiliului Județean Dolj și DE75 aflat în administrarea orașului Segarcea.

Geometria parcelelor reglementate este regulată. Adancimea medie a parcelei față de aliniament fiind de 645 m.

PARCELELE REGLEMENTATE se află în extravilanul orașului, categoria de folosință fiind **arabil - extravilan**.

Parcelele cuprinse în zona reglementată au urmatorul statut juridic:

▪ **Drept de proprietate Mihai Marius, Mihai Georgeta Denisa:**

Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR 2365, din 24/08/2016 emis de Ilie Victor Florea; Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 2771/2003, din 01/01/1970 emis de NP. Sandu Cosmin, si act aditional aut. nr. 711/2006, NP. Sandu Cosmin;

▪ **Drept de proprietate Ciobanu Camelia, Ciobanu David-Andrei, Krossman Loredana Florina:**

Act Notarial nr. CVC AUT . NR . 606, din 07/03/2017 emis de NP GASPAR MONICA ORTANSA;

▪ **Drept de proprietate Dimulescu Bogdan-Ionuț:**

Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE AUT. NR. 4253, din 18/12/2002 emis de NP ZAVOI AURELIAN PAUL, INCHEIERE DE RECTIFICARE NR 37/2023- NP ZAVOI AP; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 11839, din 22/12/2022 emis de PRIMARIA SEGARCEA; Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 36, din 02/04/2021 emis de NP LAURA DIACONU;

Conform TEMEI-PROGRAM, prin **PUZ se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate, in vederea identificării elementelor care influențează parcelele reglementate:

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = **1.084.828,21**
m²

ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului PUZ) = **559.042,00**
m²

INVENTARUL COORDONATELOR DE CONTUR ÎN SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70 AL PARCELEI NC 35105, com. Segarcea, Tarla 27, Parcela 1, 2, Tarla 28, Parcela 3, 4, jud. Dolj, arabil, extravilan

nr.	x	y
1	400031.130	293828.213
2	400100.071	294145.455
3	399718.592	294197.277
4	399691.437	294200.965
5	399656.195	294205.753
6	399735.022	294570.040
7	400513.176	294425.511
8	400669.681	294396.443
9	400627.056	294201.382
10	400602.176	294092.075
11	400527.998	293766.184
12	400519.379	293768.479
13	400390.401	293790.215
14	400378.998	293791.399
15	400159.705	293814.173
16	400031.130	293828.213

INVENTARUL COORDONATELOR DE CONTUR ÎN SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70 AL PARCELEI NC 35514, com. Segarcea, Tarla 28, Parcela 1, 2, jud. Dolj, arabil, extravilan

nr.	x	y
1	399340.937	294437.942
2	399696.001	294389.709
3	399656.195	294205.753
4	399294.170	294254.932
5	399317.781	294338.988
6	399340.937	294437.942

PARCELA CU NUMARUL CADASTRAL 35105, CARE FACE OBIECTUL PUZ ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	HC76/5
SUD	DE75, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI, NC33973
EST	HC74/1, Proprietar necunoscut
VEST	Dimulescu Nicolae, Dimulescu Bogdan-Ionuț

PARCELA CU NUMARUL CADASTRAL 35514, CARE FACE OBIECTUL PUZ ARE URMĂTOARELE VECINĂȚI:

NORD	Dimulescu Nicolae
SUD	NC34155, Proprietar necunoscut
EST	NC 35105, MIHAI MARIUS si MIHAI GEORGETA DENISA, CIOBANU CAMELIA, CIOBANU DAVID-ANDREI, KROSSMAN LOREDANA FLORINA
VEST	DJ561

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.8221A/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.20/31.10.2012, nu există prevederi în zona studiată, aceasta fiind prevăzută ca teren agricol în extravilanul localității.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

• **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**

- ACTUALIZARE PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚULUI DOLJ
- PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ SEGARCEA, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.20/31.10.2012;
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORAȘUL SEGARCEA, JUDEȚUL DOLJ, 2018-2022;
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ A JUDEȚULUI DOLJ PENTRU PERIOADA 2014-2020;
- PLAN DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ AL ORAȘULUI SEGARCEA

• **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**

- STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af
- Plan de situație vizat OCPI Dolj
- Studiu Pedologic

• **DATE STATISTICE**

Nu este cazul

• **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Deoarece utilizarea prezentă a zonei studiată prin PUZ este agricolă, proiectele realizate nu vizează dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona reglementată prin PUZ nu este rezultatul unor evoluții anterioare. Zona studiată, atât și vecinătatea imediată, având destinație agricolă, fiind amplasate la aproximativ 2 km față de cea mai apropiată locuință.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona reglementată prin PUZ s-a dezvoltat similar cu extravilanul orașului prin parcelarea și sistematizarea terenurilor extravilane în vederea exploatarei agricole, conf. prevederilor legislației și normativelor în vigoare. Nu există aspecte specifice care diferențiază zona reglementată de vecinătatea imediată.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Zona propusă pentru reglementare, în context local și regional, posedă un potențial ridicat de a articula un mix complex de funcțiuni ce vizează eficiența logistică, industrială și economică, compus parțial sau integral din următoarele domenii de activitate:

a) Complex Logistic-Industrial și Agro-Industrial:

Logistică: Facilități avansate pentru stocare, sortare și distribuție, cu capabilități pentru gestionarea fluxurilor rapide de mărfuri.

Producție Agro-Industrială: Spații și echipamente moderne pentru procesarea produselor agricole, cu accent pe optimizarea ciclului de producție.

b. Centre Administrative și de Afaceri:

Infrastructură Administrativă: Spații de birouri echipate cu tehnologie de vârf pentru funcționarea optimă a entităților administrative.

Zone de Afaceri: Clădiri cu standarde ridicate pentru găzduirea companiilor, cu facilități integrate pentru conferințe și întâlniri de afaceri.

c. Infrastructură de Transport:

Noduri de Transport: Dezvoltarea punctelor de tranzit eficiente, integrând transportul rutier, feroviar și, dacă este aplicabil, aerian, pentru o conectivitate optimă.

d. Infrastructură Energetică:

Producție Energetică: Implementarea instalațiilor pentru generarea energiei și stocarea, fie din surse regenerabile (eolian, solar), fie convenționale, încorporate într-un sistem energetic robust și eficient.

Rețele de Utilități: Extinderea și modernizarea rețelelor pentru apă, gaz, electricitate, în concordanță cu standardele actuale.

e. Sisteme de Comunicații:

Tehnologie Avansată: Instalarea infrastructurii de comunicații digitale de vârf, garantând conectivitatea și operativitatea rapidă pentru toate funcțiunile zonei.

f. Zone Verzi și Recreere:

Amenajare Teritorială: Delimitarea și amenajarea spațiilor verzi, cu accent pe biodiversitate și recreere, garantând un echilibru între dezvoltare și durabilitate.

g. Securitate și Facilități pentru Angajați:

Puncte de Control: Instalarea punctelor de securitate eficiente și monitorizarea constantă a perimetrului.

Facilități: Crearea de spații pentru relaxarea și alimentația angajaților, având în vedere promovarea unui mediu de lucru sănătos.

Prin abordarea integrată propusă în cadrul PUZ, se intenționează valorificarea potențialului de dezvoltare identificat prin încurajarea apariției unei zone cu funcționalități diverse, care răspunde eficient atât necesităților economice, cât și celor sociale. Articularea judicioasă a componentelor va asigura un echilibru între activitățile industriale și comerciale, transformând Segarcea într-un nod strategic pentru județul Dolj în strânsă legătură cu municipiul Craiova.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Zona reglementată este amplasată izolat față de intravilanul localității, la o distanță de aproximativ 4 km NORD față de trupu principal al orașului Segarcea. Față de localitățile învecinate, zona reglementată este situată la aproximativ 400 m de un trup izolat al comunei Calopăr, în Pădurea Cobia, ocupat de Ocolul Silvic Segarcea, UPV Dalgam ua16C1.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Având în vedere caracterul existent al zonei reglementată, respectiv o zonă agricolă, nu există relații cu localitatea cu privire la cooperarea în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general sau alte dotări urbane. Poziția zonei reglementată față de localitate este izolată, în nordul UAT. Accesibilitatea este asigurată de drumul județean DJ561 și, ulterior, de drumul de exploatare DE75. Există infrastructura tehnico edilitară în vecinătatea zonei reglementată, după cum urmează:

- rețea de apă potabilă – la aprox. 2 km Nord pe teritoriul UAT Calopăr;
- rețea publică de distribuție a energiei electrice – linie LEA20kV – se află în zona reglementată

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **RELIEFUL**

Din punct de vedere morfologic, zona se încadrează în unitatea Câmpia Segarcei, subdiviziune a Câmpiei Olteniei. Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană.

▪ **REȚEAUA HIDROGRAFICĂ**

Din punct de vedere hidrogeologic, resursele de apă din Câmpia Segarcei sunt reprezentate de apele subterane și apele de suprafață. Apele subterane se află cantonate în depozitele cuaternare din luncile râurilor Jiu și Desnățui. Stratele acvifere freatice din luncile râurilor Jiu și Desnățui sunt alcătuite din nisipuri și pietrișuri, cu intercalații de bolovănișuri la partea inferioară. Alimentarea orizonturilor acvifere se realizează din precipitații, dar și din cele două râuri. În forajele geotehnice executate, NU a fost întâlnit nivelul acvifer.

▪ **CLIMA:**

Zona investigată se încadrează într-o zonă cu climat temperat-continental, cu o temperatură medie anuală de 11°C. Cea mai rece lună a anului, ianuarie, înregistrează valori termice cuprinse între -2 și -4°C. În timpul verii, temperaturile au valori medii de 22-23 °C. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 525-575 mm. Cele mai însemnate cantități de precipitații cad primăvara și toamna. Adâncimea maximă de îngheț este de h = 70-80 cm (STAS 6054/77).

▪ **CONDIȚII GEOTEHNICE:**

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în localitatea Segarcea, județul Dolj. Peisajul în zonă este slab antropizat, fiind utilizat în scopuri agricole. Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană. Din punct de vedere geologic, în zonă aflurează depozite cuaternare cu argile și argile prăfoase.

2.4 CIRCULAȚIA

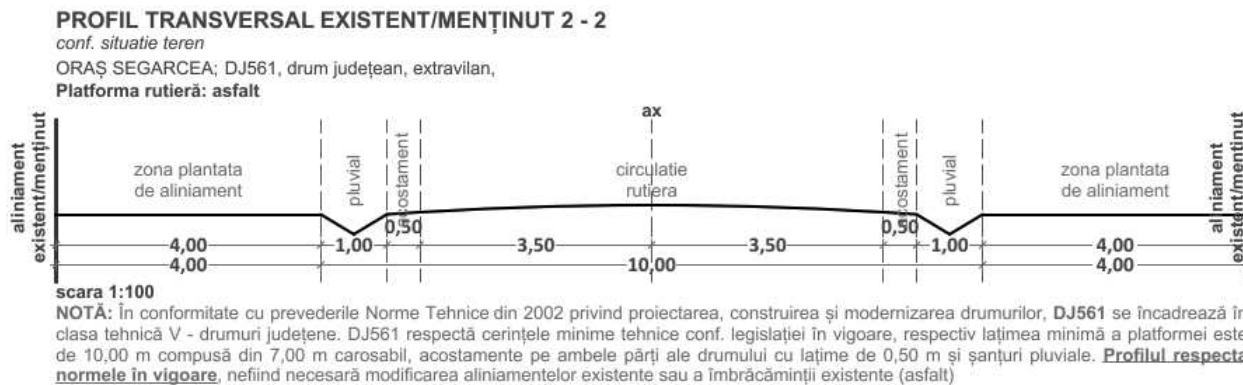
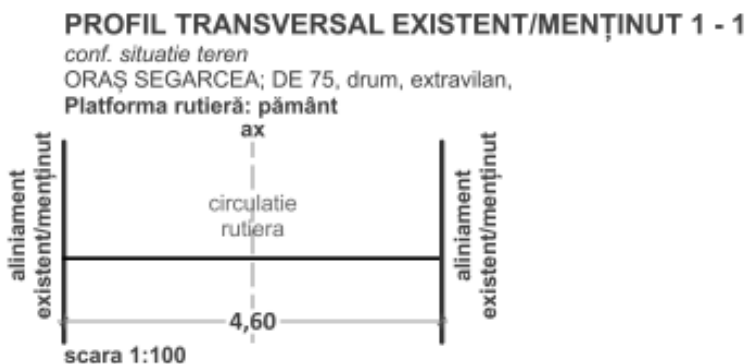
• **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.**

▪ **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

În zona studiată prin PUZ se regăsesc drumul județean DJ561 și drumul de exploatare DE75.

Drumul județean DJ561 asigură circulația rutieră între reședința județului Dolj, municipiul Craiova și Orașul Segarcea. Profilul stradal este amplu, având o ampriză de aproximativ 18,00 m, compusa din zona circulație rutieră în dublu sens, cu câte o bandă pe sens, acostament, șanțuri pluviale și zone de protecție și siguranță. Profilul respectă prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor și normativele tehnice în vigoare. Accesul în zona reglementată se realizează în mod

direct din aliniamentul DJ561 și DE75. Profilul drumului de exploatare DE75 este dimensionat conform prevederilor Normei Tehnice din 2002 de întocmire a proiectelor de organizare a teritoriului exploatare agricole, Partea II : ORGANIZAREA TERENURILOR AGRICOLE, cap. 2.3. Amplasarea și dimensionarea rețelei de drumuri agricole, litera a) Drumuri de exploatare agricolă (D.e.): DE75 are un profil de drum de exploatare de categoria III cu lățimea de totală de 4,60 m. Profilul respecta normele în vigoare, nefiind necesară modificarea aliniamentelor existente sau a îmbrăcăminții existente (pământ)



▪ CIRCULAȚIA FERROVIARĂ

Teritoriul administrativ al Orașului Segarcea este străbătut de linia CFR 912, Craiova-Calafat. Cea mai apropiată stație este Halta Sălcuța (UAT Calopăr) situată la o distanță de aproximativ 4,00 km. Zona reglementată prin PUZ nu se află în zonele de protecție sau de siguranță a liniei ferate.

- **CIRCULAȚIA FERROVIARĂ**
Nu este cazul.
- **CIRCULAȚIA AERIANĂ**
Nu este cazul.
- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Având în vedere destinația agricolă a zonei reglementată, situată în extravilanul orașului Segarcea, traficul existent este generat strict de activitățile agricole sezoniere, specifice. Traficul rutier, aferent DE75, este compus preponderent din utilaje agricole, din acest motiv nu există greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun sau intersecții cu probleme.

Drumul județean DJ561 se prezintă în stare foarte bună. Acesta este un drum de clasa V, care asigură legătura între reședința de județ, municipiul Craiova și orașul Segarcea. Profilul stradal existent respectă prevederile NORMEI TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, asigurând preluarea volumelor de trafic existente, fără disfuncționalități, de-a lungul traseului său.

Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare, compuse din trafic de marfă, trafic de vehicule personale, mijloace de transport în comun, utilaje și echipamente și trafic specializat. Având în vedere poziționarea izolată față de trupele principale ale intravilanului orașului Segarcea și a configurației existente a DJ561, cu excepția realizării racordului viitoarei circulații din zona reglementată la cea publică, care va fi configurată în baza legislației în vigoare la faza de proiect DTAC, nu există greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun sau intersecții cu probleme.

Capacitățile de transport se vor încadra în prevederile Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv autovehicule cu o masă maximă admisă de 40,00 tone.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

În zona studiată prin PUZ nu există funcțiuni, aceasta fiind o zonă utilizată cu scopuri agricole. Zona agricolă este amenajată și funcționează conform prevederilor Normei Tehnice din 2002 de întocmire a proiectelor de organizare a teritoriului exploatațiilor agricole.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

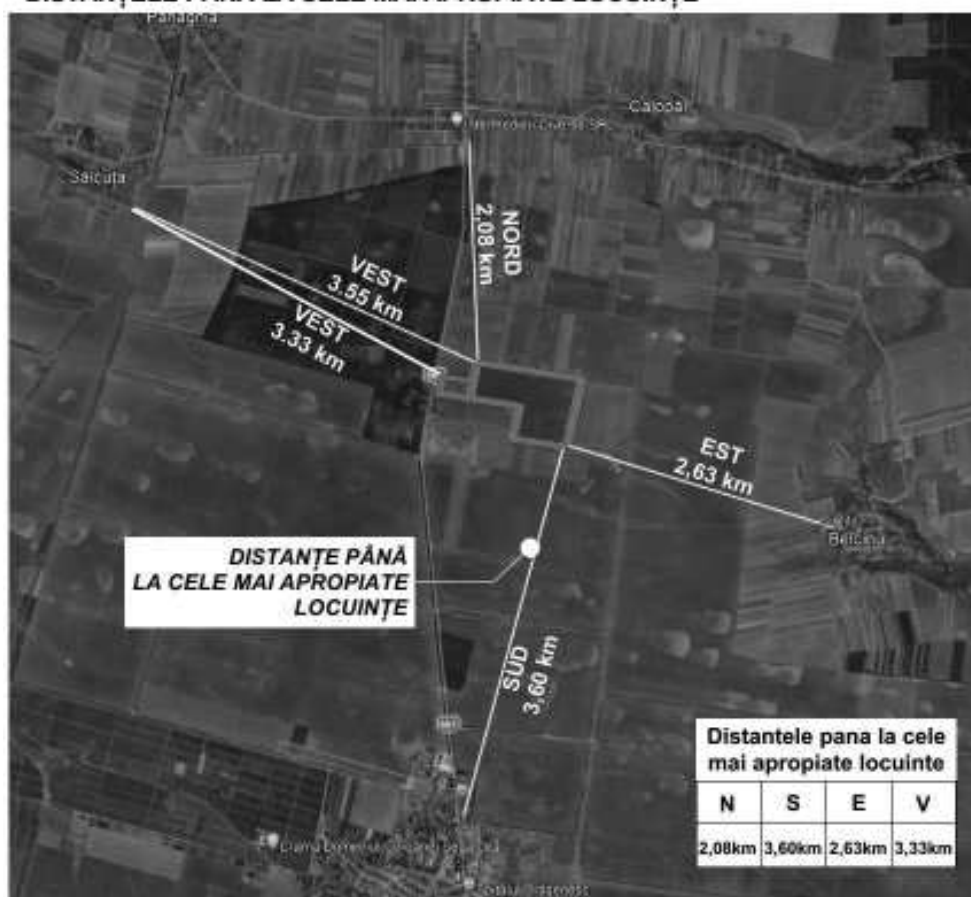
În zona studiată prin PUZ nu există funcțiuni, aceasta fiind o zonă utilizată cu scopuri agricole.

- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Zona studiată prin PUZ este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$.

Distanțele dintre parcela reglementată și cele mai apropiate locuințe fiind de min. 2,08 km:

DISTANȚELE PANA LA CELE MAI APROPIATE LOCUINȚE



- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Zona studiată prin PUZ este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Nu există alte funcțiuni/servicii în zona studiată sau în imediata vecinătate.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Categoria de folosință a parcelei reglementată este AGRICOL – extravilan, nu există spații verzi.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

nr.crt	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- străzile din zona studiată prin PUZ sunt în stare buna fiind conforme cu prevederile legale în vigoare și asigurând fluența rutieră către funcțiunile existente.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- nu au fost identificate profile necorespunzătoare traficului, profilele stradale existente fiind conforme cu prevederile legale pentru categoriile de drum existente;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- Obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu exista fond construit pe suprafața parcelelor care fac obiectul PUZ;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- în prezent, parcelele care fac obiectul PUZ sunt amplasate în extravilanul localității, TDA (terenuri cu destinație agricolă) cu categoria de folosință A - arabil;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE

	- conform Studiului Geotehnic elaborat de către ATANASIU PROIECT S.R.L., dr.ing. Cezar IACOB, verificat la cerința Af de către ing. Ștefănică Nica Maria, cap. 4, litera a), terenul este bun de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat de către ATANASIU PROIECT S.R.L., dr.ing. Cezar IACOB, verificat la cerința Af de către ing. Ștefănică Nica Maria, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice;
X	SURSE DE POLUARE
	-nu este cazul;

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

• STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

În zona studiată și în vecinătatea acesteia, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA AERIANĂ MEDIE TENSIUNE – LEA20kV, pozată de-a lungul aliniamentului DJ561.
- REȚEA DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE – UAT Calopăr – aprox. 2,00 km

2.7 PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT

Nu exista cadru natural sau construit în zona studiată prin PUZ.

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din extravilanul și intravilanul orașului Segarcea și a comunei Calopăr, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public. Parcelele sunt antropizate datorită activităților agricole. Cu excepția unor anexe agricole amplasate pe suprafața NC32106, în afara parcelei care face obiectul PUZ, nu exista fond construit în zona studiată.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu exista riscuri naturale și antropice în zona studiată prin PUZ.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Nu exista puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații din zona studiată prin PUZ (DJ561 și DE75) sau elemente aferente categoriilor echipării edilitare care reprezintă riscuri pentru zona studiată prin PUZ.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zona studiată prin PUZ nu exista valori de patrimoniu ce necesită protecție.

În vecinătatea zonei reglementată există situl Natura 2000 ROSCI0045 – Culoarul Jiului – Pădurea Cobia. Distanța dintre zona reglementată prin PUZ și situl Natura 2000 este de 67,00 m. Având în vedere faptul că zona reglementată prin PUZ este o suprafață antropizată, eventualele investiții derulate pe suprafața acesteia nu au impact asupra ariei naturale protejată.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu este cazul

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI DOLJ**

Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform Documentației de Urbanism nr.8221A/2010, faza PUG, aprobată prin HCL 20/31.10.2012, cele două parcele amplasate în județul Dolj, orașul Segarcea T27, P1, P2, T 28, P1, P2, P3, P4 au folosința actuală arabil-extravilan, terenuri nereglementate urbanistic. Reglementările PUG aprobat nu au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu. În zonă nu sunt propuse viitoare dezvoltări ale căilor de comunicații, lucrări majore, dezvoltări ale echipării tehnico-edilitare sau similare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În contextul creșterii sustenabilității și a integrării conceptelor de dezvoltare durabilă în planificarea urbanistică, valorificarea cadrului natural în dezvoltarea zonei reglementată reprezintă nu doar o necesitate, ci și o oportunitate strategică. Pentru viitoarele obiective de investiții aferente domeniilor de activitate propuse prin prezenta documentație, cadrul natural poate oferi atât avantaje funcționale, cât și estetice, care se traduc în eficiență operațională și într-un mediu de lucru îmbunătățit pentru angajați.

Având în vedere natura obiectivului de investiții, se vor îndeplini cel puțin prevederile Hotărârii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism în vedere a valori.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din drumuri administrate de UAT Segarcea și Consiliul Județean Dolj, amplasate în extravilanul localității: DE75 (drum de exploatare) și DJ561.

DJ561 este dimensionat pentru a gestiona diverse tipuri de trafic, inclusiv vehiculele grele. Prin urmare, menținerea structurii sale actuale este adecvată pentru reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Se propune amenajarea unui punct de acces specializat la fazele de proiect DTAC-PTh, proiectat pentru a asigura o circulație fluidă și eficientă a vehiculelor, evitând potențialele blocaje și interferențe cu traficul existent. Toate amenajările se vor conforma normelor și legislației în vigoare.

La fazele de proiect DTAC-PTh, se vor implementa în funcție de nevoile tehnologice ale obiectivelor de investiții sisteme avansate de semnalizare și securitate rutieră la punctul de acces, pentru a asigura o manevrabilitate optimă a vehiculelor și pentru a contribui la fluiditatea traficului pe DJ561.

Propunerile prezentate vizează o integrare eficientă și responsabilă a viitoarelor obiective de investiții în infrastructura existentă, punând accent pe conservarea și optimizarea infrastructurii existente, precum și pe crearea unui punct de acces modern și conform cu standardele actuale. Aceste strategii oferă o soluție cost-eficace care răspunde atât nevoilor obiectivului de investiții, cât și ale comunității locale.

Având în vedere situația identificată pe teren și volumele și tipurile de trafic preconizate, considerăm ca nu este necesară modernizarea circulației – respectiv a profilelor stradale existente DE75 și DJ561.

Se propune menținerea profilelor stradale existente 1-1 și 2-2, conf. pieselor desenate și amenajarea accesului în incinta parcelei cu NC35105 și NC35514 din aliniamentul DE75 și DJ561. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza conf. Planșei 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. ELABORARE PUZ “EXTINDERE INTRAVILAN CU SCOPUL CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC” se aplică strict zonei reglementată compusă din parcelele având numărul cadastral NC35105 și NC35514.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- **Parcelele reglementate prin PUZ**, având numărele cadastrale NC35105 și NC35514, și suprafața cumulativă de 559.042,00 m², **vor fi introduse în intravilanul Orașului Segarcea;**
- Se reglementează pe întreaga suprafață a zonei reglementată, zona funcțională **ID - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE;**
- Zona funcțională ID va constitui un trup izolat al intravilanului orașului Segarcea;

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ

nr.crt.			SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
			m.p.	%	m.p.	%
		ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	559.042,00	100	559.042,00	100
			EXISTENT		PROPUS	
1	ID	ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	0,00	0,00%	559.042,00	100,00%
4	Aex	TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	559.042,00	100,00%	0,00	0,00%
		TOTAL	559.042,00	100,00%	559.042,00	100,00%

- RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)

nr.crt.	NR.CAD.	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
		DJ561 / DE75
I	NC35105	5 (DE75)
II	NC35514	7,90 (DJ561)

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE

nr.crt.	NR.CAD.	NC35105/NC35514	
I	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (m)		5,00
II	RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ (m)		5,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	ID	P+2E	20,00	20,00

INDICATORI PROPUȘI POT/CUT

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	ID	80%	1,00

BILANT TERITORIAL – MOBILARE ILUSTRATIVĂ

BILANT TERITORIAL	m ²	%
Suprafata teren (NC 35105+NC 35514)	559.042,00	100,00
Suprafata construita	230.635,25	41,26
HALA 1 - DEPOZITARE	29.900,00	5,35
HALA 2 - DEPOZITARE	29.900,00	5,35
HALA 3 - DEPOZITARE	29.900,00	5,35
HALA 4 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	25.000,00	4,47
HALA 5 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	100.000,00	17,89
CENTRU ADMINISTRATIV 1	3.500,00	0,63
CENTRU ADMINISTRATIV 2	3.500,00	0,63
CENTRU DE AFACERI	3.500,00	0,63
CENTRU ADMINISTRATIV SI FACILITATI ANGAJATI	3.500,00	0,63
PUNCT CONTROL SI SECURITATE - CABINA POARTA	150,00	0,03
STATIE ELECTRICA	285,25	0,05
CONSTRUCTII AUXILIARE (EXHAUSTOARE)	1.500,00	0,27
Constructii auxiliare	15.490,75	2,77
Platforme Grupuri de Pompare Hidranti	450,00	0,08
Platforme Rezervoare de Apa pentru Incendiu	725,00	0,13
Platforme Separatoare de Hidrocarburi si Bazine Vidanjabile	1.815,75	0,32
Bazin de Retentie	12.500,00	2,24
Circulatii Auto	78.309,92	14,01
Circulatii, Alei si Platforme Pietonale / Trotuare de Garda	43.222,82	7,73
Parcari Auto - 598 locuri	7.625,00	1,36
Parcari Camioane - 65 locuri	6.684,00	1,20
Spatii Recreere	1.503,50	0,27
Spatii Verzi	175.570,76	31,40

INDICATORI URBANISTICI	m ²	UM
Suprafata teren (NC 35105+NC 35514)	559.042,00	m²
Suprafata construita	230.635,25	m²
HALA 1 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 2 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 3 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 4 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	25.000,00	m ²
HALA 5 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	100.000,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV 1	3.500,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV 2	3.500,00	m ²
CENTRU DE AFACERI	3.500,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV SI FACILITATI ANGAJATI	3.500,00	m ²
PUNCT CONTROL SI SECURITATE - CABINA POARTA	150,00	m ²
STATIE ELECTRICA	285,25	m ²
CONSTRUCTII AUXILIARE (EXHAUSTOARE)	1.500,00	m ²
Suprafata desfasurata	244.635,25	m²
HALA 1 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 2 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 3 - DEPOZITARE	29.900,00	m ²
HALA 4 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	25.000,00	m ²
HALA 5 - PRODUCTIE SI DEPOZITARE	100.000,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV 1	7.000,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV 2	7.000,00	m ²
CENTRU DE AFACERI	7.000,00	m ²
CENTRU ADMINISTRATIV SI FACILITATI ANGAJATI	7.000,00	m ²
PUNCT CONTROL SI SECURITATE - CABINA POARTA	150,00	m ²
STATIE ELECTRICA	285,25	m ²
CONSTRUCTII AUXILIARE (EXHAUSTOARE)	1.500,00	m ²
P.O.T.	41,26	%
C.U.T.	0,44	-
Regim maxim de inaltime	P+1E	-
Hmax	30	m

- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc. cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.
- **PLANȘA 7 - MOBILARE URBANISTICĂ ILUSTRATIVĂ** - are caracter informativ și reprezintă posibilități de mobilare urbanistică care să faciliteze înțelegerea propunerilor avansate. Planșa nu are valoare de reglementare urbanistică și nu va fi utilizată ca baza a emiterii autorizațiilor de construire sau de a condiționa în orice fel utilizarea zonei reglementată.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII **ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	- EXTINDERE REȚEA PUBLICĂ sau SURSĂ PROPRIE
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	- BAZIN VIDANJABIL ETANȘ
ENERGIE ELECTRICĂ	- BRANȘAMENT REȚEA EXISTENTĂ ȘI SURSĂ PROPRIE
ALIMENTARE GAZ METAN	- NU ESTE NECESAR

În zona reglementată prin PUZ există o rețea electrică de distribuție de tip rețea aeriană de medie tensiune LEA20kV Segarcea – SPP38. În vederea conformării Legii Energiei nr.123/2012 a fost trasat culoarul de trecere al liniei tip LEA (12,00 m simetric față de axul liniei, respectiv 24,00 m lățime totală) pe suprafața căreia a fost propusă o zonă non-edificandi în care sunt interzise:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

- să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare sau de avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- să limiteze sau să îngreudească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție;

În vederea asigurării unui mediu de lucru sănătos și productiv pentru toți ocupanții centrului logistic, minimizarea impactului ecologic prin optimizarea consumului de resurse și reducerea emisiilor și îmbunătățirea eficienței energetice și a performanței generale obiectivele de investiții vor avea ca obiectiv adaptarea standardelor internaționale Well Building, LEED sau BREEAM.

Astfel, în funcție de obiectivul de investiții pentru care se solicită autorizarea executării lucrărilor de construire, adițional sau complet independent față de sursele tradiționale de asigurare a echipării edilitare, se vor implementa următoarele măsuri în fazele de execuție:

- Selecția echipamentelor de înaltă eficiență și a soluțiilor pasive pentru optimizarea consumului de energie.
- Producerea energiei din surse regenerabile
- Implementarea sistemelor de ventilație avansate care asigură un flux continuu de aer proaspăt.
- Selecția materialelor de construcție și a finisajelor care nu emit compuși organici volatili (COV).
- Sisteme avansate de colectare și reciclare a apei pentru a reduce consumul global de apă.
- Amenajarea eficientă a spațiilor verzi pentru a minimiza nevoia de irigații.
- Design ergonomic al spațiilor de lucru pentru a promova sănătatea și bunăstarea angajaților.
- Amenajări pentru promovarea mișcării, a luminii naturale și a unui mediu sonor optim.
- Facilități pentru colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor.
- Strategii pentru reducerea deșeurilor la sursă.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu exista probleme de mediu.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

- a. Protectia calitatii apelor**

- * **surse de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:**

- Atat in perioada de constructie cat si in cea de functionare nu se vor evacua ape uzate in apele de suprafata sau cele subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduuri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.

- **statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute:**

- se vor propune la fazele de proiect ulterioare DTAC/PTH în funcție de natura obiectivului de investiții pentru care se va solicita autorizarea executării lucrărilor de construire;

- b. Protectia aerului:**

- * **surse de poluanti pentru aer, poluanti:**

- Atat in perioada de constructie cat si in perioada de exploatare se vor lua minim urmatoarele masuri:

- Instalarea de senzori și stații de monitorizare pentru a evalua și înregistra emisiile în timp real.
 - Încurajarea utilizării vehiculelor electrice sau cu emisii scăzute, precum și implementarea programelor de înnoire a flotei.
 - Instalarea filtrelor și a tehnologiei de epurare pentru echipamentele și instalațiile care emit poluanți.

- c. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

- * **surse de zgomot si vibratii:**

- În funcție de obiectivul de investiții pentru care se solicită autorizarea, se pot implementa următoarele măsuri pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: bariere acustice, izolare acustică, monitorizarea zgomotului și vibrațiilor. Măsurile se vor stabili la fazele de proiect ulterioare, DTAC/PTH.

- d. Protectia impotriva radiatiilor:**

- * **surse de radiati:**

- Nu este cazul, reglementarea are ca obiectiv promovarea unor activități care nu reprezintă un risc de contaminare pentru mediu, respectiv asigurarea unei punți esențiale în lanțul de aprovizionare, recepția, depozitarea, manipularea și distribuția mărfurilor care nu prezintă un pericol pentru mediu în cazul scăpărilor, accidentelor sau gestionării necorespunzătoare.

- e. Protectia solului si a subsolului:**

- * **surse de poluanti pentru sol, subsol si ape freatice:**

la faza de proiect se vor stabili și implementa măsurile pentru prevenirea contaminării solului, subsolului și apelor freatice, în funcție de configurația obiectivelor de investiții.

f. Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Cele mai apropiate locuințe se găsesc la o distanță de peste 2.08 km față de zona reglementată prin PUZ.

Lucrările de construcție se vor realiza pe perioada zilei. Astfel se poate afirma că nici în perioada executiei lucrărilor și nici ulterior în exploatare, nu vor fi afectate locuințele sau anexele gospodărești sau obiectivele de interes public și nu se vor genera riscuri pentru sănătatea populației prin poluarea apei, atmosferei, solului, subsolului sau fonic.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se va asigura conformarea obiectivelor de investiții la standardele, legislația și normativele specifice în vigoare la fazele de proiect DTAC/PTh. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

• **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Pe parcursul executiei și exploatarei obiectivelor de investiții se vor asigura, în funcție de configurația acestora, epurarea și preepurarea apelor uzate, conform legislației în vigoare. Se vor asigura, în funcție de necesitățile tehnologice, amenajări, echipamente, construcțiile și utilajele necesare epurării și preepurării apelor uzate (decantoare, colectoare, separatoare de hidrocarburi, bazine etanșe vidanjabile, și similare). Soluțiile de epurare și preepurare se vor stabili la fazele de proiect ulterioare, DTAC/PTh.

• **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Pe perioada de execuție și funcționare a obiectivelor de investiții, deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv și preluate de firme autorizate.

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

După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei.

• **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații plantate în conformitate cu prevederile HG525/1996. Procentul minim de spații plantate în interiorul incintei va fi de minim 10%.

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

nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**
nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
nu este cazul.
- **Protecția climei**

Utilizarea energiei din surse regenerabile:

- Instalarea panourilor fotovoltaice pe clădiri și la sol pentru producția de energie electrică.
- Implementarea sistemelor de biogaz sau de biomasa, dacă există resurse disponibile.

Stocare și Distribuție a Energiei:

- Utilizarea bateriilor sau a altor sisteme de stocare a energiei pentru a maximiza utilizarea energiei produse în mod regenerabil.
- Înființarea unei infrastructuri pentru distribuirea surplusului de energie regenerabilă către alți consumatori sau pentru reintroducerea acesteia în rețea.

Eficiență Energetică:

- Proiectarea clădirilor cu standarde ridicate de izolare termică.
- Utilizarea tehnologiilor inteligente pentru monitorizarea și controlul consumului de energie în timp real.
- Implementarea sistemelor de iluminat cu LED-uri și senzori de mișcare.

Mobilitate Durabilă:

- Încurajarea utilizării vehiculelor electrice printr-o infrastructură de stații de încărcare.
- Optimizează fluxurile de transport pentru a minimiza distanțele parcurse și emisiile asociate.

Managementul Apelor Pluviale:

- Crearea de acoperișuri verzi și zone permeabile pentru a reduce scurgerea și a încuraja infiltrarea apei pluviale.

Plantări și Zone Verzi:

- Crearea și întreținerea zonelor verzi pentru absorbția CO₂ și îmbunătățirea calității aerului.

Reciclarea și Gestionarea Deșeurilor:

- Facilități de colectare selectivă și promovarea reciclării în cadrul centrului logistic.
- Prin adoptarea acestor măsuri, obiectivul de investiții nu doar că își reduce amprenta de carbon și contribuția la schimbările climatice, dar poate și genera un excedent de energie regenerabilă, având astfel un impact pozitiv asupra mediului și comunităților înconjurătoare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunul imobil:

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

Parcelele reglementate prin PUZ, având numărul cadastral NC35105 și NC35514, sunt proprietate privată a persoanelor fizice și își mențin statutul juridic.

- **Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:**

Costurile generate de implementarea PUZ “EXTINDERE INTRAVILAN CU SCOPUL CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC” vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investiției.

PLAN DE ACȚIUNE

1. Analiză Preliminară și Planificare:

- Definirea obiectivelor și necesităților specificului afacerii.
- Evaluarea amplasamentului potențial și a accesibilității.
- Estimarea bugetului și identificarea surselor de finanțare.

2. Obținerea Aprobărilor și Autorizațiilor:

- Consultarea cu autoritățile locale pentru reglementări și cerințe.
- Obținerea tuturor permiselor necesare construcției.
- Verificarea normelor de mediu și solicitarea avizelor ecologice.

3. Selectarea Echipei de Proiectare și Construcție:

- Angajarea unei companii specializată în proiectarea centrelor logistice.
- Selecția constructorului sau firmei de construcții, pe baza experienței și referințelor.
- Colaborarea cu consultanți pentru specialități (instalații, electric, mediu).

4. Elaborarea Proiectului Tehnic:

- Definirea layout-ului și a fluxurilor operaționale.
- Proiectarea detaliată a clădirilor și a infrastructurii conexe.
- Integrarea soluțiilor de eficiență energetică și durabilitate.

5. Realizarea Lucrărilor de Construcție:

- Pregătirea terenului și demararea lucrărilor structurale.
- Instalarea rețelelor de utilități (electric, apă, canalizare).
- Finalizarea clădirilor, drumurilor interioare și zonelor adiacente.

6. Dotarea și Echiparea obiectivelor de investiții:

- Achiziția și instalarea echipamentelor necesare funcționării (rafturi, utilaje de manipulat, sisteme IT).
- Implementarea sistemelor de securitate și supraveghere.

7. Pregătirea Pentru Funcționare:

- Angajarea personalului și formarea acestora.
- Testarea tuturor sistemelor și echipamentelor.
- Elaborarea procedurilor operaționale și a planului de management al centrului.

8. Lansarea Oficială și Inaugurare:

- Organizarea unui eveniment de lansare.
- Inițierea activităților și operațiunilor în cadrul centrului logistic.

9. Monitorizare și Optimizare:

- Evaluarea periodică a performanțelor centrului.
- Implementarea de îmbunătățiri sau extinderi pe baza feedback-ului și a nevoilor identificate.

- **Grafic de etapizare estimativ al investițiilor:**

Elaborare si avizare PUZ	: 8 luni
Elaborare DTAC/PT	: 12 luni
Faza executie	: 36 luni
TOTAL	: 56 luni

3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- întreținerea suprafețelor de rulare ale străzilor existente în zona studiată prin PUZ
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- nu este cazul;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu este cazul;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit și nu stânjenește funcțiunile existente în vecinătate;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu exista fond construit pe suprafața parcelor care fac obiectul PUZ;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- schimbarea categoriei de folosință a parcelor care fac obiectul PUZ și reglementarea urbanistică a acestora în vederea stabilirii condițiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- nu sunt necesare măsuri/intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile, nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia;
X	SURSE DE POLUARE
	-nu este cazul;

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă prin PUZ este complementară prevederilor PUG prin creșterea diversității funcționale și a competitivității orașului Segarcea;

Nu este necesară reglementarea suplimentară prin PUD a zonei reglementată ulterior aprobării PUZ prin HCL Oraș Segarcea;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E