

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## „ÎNFIINȚARE ȘI DOTAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR (CAV) ÎN COM. CORDUN, JUD. NEAMȚ”

- 
- |                   |   |
|-------------------|---|
| · AMPLASAMENT     | EXTRAVILAN COMUNA CORDUN,<br>JUDEȚUL NEAMȚ. |
| · BENEFICIAR      | COMUNA CORDUN                               |
| · PROIECTANT      | IMROM S.R.L.<br>J 27/1940/1991, RO 2057421  |
| · DATA ELABORĂRII | MARTIE 2023                                 |

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: P.U.Z. „ÎNFIINȚARE ȘI DOTAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR (CAV) ÎN COM. CORDUN, JUD. NEAMȚ”

Amplasament: extravilan sat Cordun, com. Cordun, jud. Neamț, nr cad. 51028

Faza: P.U.Z. ( plan urbanistic zonal )

Număr proiect: 01/U/2023

Inițiator  
(Beneficiar) Comuna Cordun  
str. Vasile Alecsandri nr. 101, com. Cordun, jud. Neamț.

Elaborator:  
(Proiectant) IMROM S.R.L.  
Bdl. Republicii, nr. 46A, Roman, jud. Neamț.

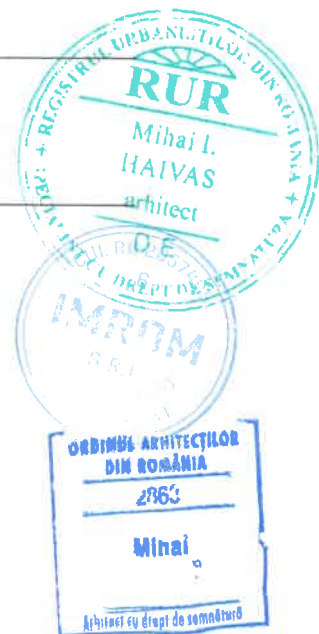
Proiect nr.01/U/2023  
Elaborat: martie 2023



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Urbanism: \_\_\_\_\_ arh. Mihai Haivas

Sef proiect: \_\_\_\_\_ arh. Mihai Haivas



## BORDEROU

### A PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. VOL 1. Memoriu de prezentare
5. VOL 2. Regulament local de urbanism
6. Anexe:
  - aviz de oportunitate nr. 5483 din 04.05.2023 emis de UAT Cordun (copie);
  - extras de carte funciară (copie);
  - documentație cadastrală nr. 226, din 17.03.2023 (copie) (NR.CAD. 56636);
  - Certificat de Urbanism nr. 21 din 26.01.2023 (copie);
  - Avize, acorduri și studii cerute prin certificatul de urbanism.

### B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în teitoriu (conform documentației cadastrale);
2. Situația existentă;
3. Reglementări urbanistice;
4. Reglementări echipare edilitară;
5. Obiective de utilitate publică;
6. Planșe anexe.

Proiect nr.01/U/2023  
Elaborat: martie 2023



4

## Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISITIC ZONAL – ÎNFIINȚARE ȘI DOTAREA UNUI CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR (CAV) ÎN COMUNA CORDUN, JUDEȚUL NEAMȚ**
- Beneficiar: **COMUNA CORDUN**
- Proiectantul general: **IMROM S.R.L.**
- Data elaborării: **MARTIE 2023**

#### 1.2 Obiectul PUZ

##### **Solicitari ale temei-program:**

Beneficiarul, Comuna Cordun, inițiază procedurile de avizare și autorizare, pe amplasamentul studiat, a unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar în baza unui proiect tip realizat de societatea MULTINVEST PROIECTARE S.R.L.

##### Regimul juridic al terenului:

Suprafața imobilului reglementat (LOT 1 și LOT 2): 12.638,00. Situat în extravilanul satului Cordun, Comuna Cordun, și este proprietatea comunei Cordun – CIF 2613680, conform act administrativ nr. 165, emis de Prefectura Județului Neamț. Suprafața terenului destinat construirii CAV: 3.000,00 mp (LOT 1)

##### Regimul economic:

Terenul are categoria de folosință Pășune.

##### Regimul tehnic:

Suprafața de teren studiată nu este inclusă într-o documentație de urbanism, avizată și aprobată legal, care să reglementeze condițiile de autorizare și execuție a lucrărilor de construire.

Beneficiarul dorește să introducă în intravilanul UAT Cordun toată suprafața de teren, respectiv 12.638,00 mp (LOT 1 și LOT 2) și să edifice centrul de Colectare prin Aport Voluntar (CAV) pe Lotul 1 de teren având suprafața de 3.000,00 mp.

##### Clasa și categoria de importanță a construcției propuse:

În conformitate cu HG 766/97, categoria de importanță este "C" – construcție de importanță normală. Construcția se încadrează în clasa III de importanță (copertină pe structură metalică). Restul obiectelor de arhitectură de pe platformă sunt dotări, respectiv containere de tip baracă gata echipate ce vor fi branșate la rețele, containere de colectare deșeuri diverse (casnice, hârtie, plastic, metal, lemn, moloz, deșeuri de curte/grădină, etc), press-containere de tip ab-roll.

##### Caracteristici ale amplasamentului:

Prezenta documentație face referire la un proiect-tip ce va fi individualizat de către U.A.T. Cordun, entitatea care aplică pentru acest proiect.

**Zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ are suprafața de 12.638,00 mp.**

### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată:**

Prezenta documentație este complementară prevederilor documentațiilor deja aprobate și elaborate de tip Industrial fără să deranjeze vecinătățile (cea mai apropiată locuință se află la aproximativ 209 metri, distanță măsurată între limitele de proprietate).

Obiectul PUZ se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialul de dezvoltare și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei. Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și relaționarea corectă cu vecinii și localitatea. Pentru elaborarea PUZ s-a studiat o zonă de aproximativ 29.419,00 mp.

### **1.3 Surse documentare**

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- Plan Urbanistic General al comunei Cordun;
- Plan Urbanistic General al comunei Cordun – Regulament de Urbanism;
- Reactualizare suport topografic și planul cadastral;
- Studiu Geotehnic;
- Documentație obținere Certificat de Urbanism nr. 21 din 26.01.2023
- **Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ**  
Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Cordun;  
Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Cordun – Regulament de Urbanism;
- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **- Date privind evoluția zonei**

Din punct de vedere al destinației și funcțiunii terenurilor învecinate, se observă un caracter mixt al zonei: extravilan - pășune, intravilan – producția materialelor de construcții, servicii, locuire. Zona evoluează constant, suprafețe de teren fiind scoase din circuitul agricol pentru a putea fi utilizate în scopul realizării unor obiective de investiții diverse. Interesul comunei și al investitorilor pentru dezvoltarea acestei zone a condus la stabilirea unui parc industrial al comunei.

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

Deși terenul studiat are un regim extravilan și din această cauză este needificabil, se bucură totuși de multiple avantaje care au fost prezentate în tema de proiectare (prezența utilităților în vecinătate, acces facil la drum județean). Un număr de proiecte sunt deja finalizate iar altele urmează a fi aprobate sau în curs de elaborare și aprobare, ele vizând dezvoltarea localității: unități de producție materiale de construcții și depozitare, cogenerare a energiei, producție de energie regenerabilă.

### **2.2. Potențial de dezvoltare**

Ținând cont de direcția de dezvoltare actuală a comunei Cordun, zona va fi ocupată în totalitate de funcțiuni specifice activităților de producție, depozitare și complementare acestora.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

#### **- Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona este situată la Nord față de localitatea Cordun. Drumul public de acces este DJ 207B. Legătura dintre DJ 207 B și amplasament este asigurată printr-o **cale de acces** rezervată de comuna Cordun – nr. cad. 52307 și identificată în planșa anexată.

Conform Documentației Cadastrale nr. 56636 menționăm următoarele vecinătăți:

- |      |   |
|------|---|
| NORD | vecin - NC 56637 și NC 52307 – cale de acces spre DJ 207 B; |
| SUD  | vecin - NC 56637;   |
| EST  | vecin - NC 56637;   |
| VEST | vecin - NC 56637 și NC 52307 – cale de acces spre DJ 207 B; |

Limita intravilanului urmărește cu aproximație traseul drumului de acces, pe latura de NORD a acestuia.

**- Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar**

Calea de acces asigură legătura cu DJ 207B: Roman – Pașcani.

Zona studiată are dotări proprii, grupate în vecinătatea căii de acces, capabile să susțină investiția propusă.

**2.4. 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:*

Terenul studiat, este situat în partea de Nord a localității, într-o zonă de platou cu o pantă ușoară pe direcția Nord Est – Sud Vest. Altitudinea se încadrează între limitele 199 m și 200 m.

Pe amplasament nu există captări de apă ori captări de apă de suprafață, naturale ori artificiale, care să influențeze zona rezervată construcțiilor.

*Condiții hidrogeologice:*

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râului Moldova la o distanță de aproximativ 2 km de amplasament. Zona aferentă prezentului PUZ este amplasată pe terasa superioară a râului Moldova.

Hidrogeologic, acviferul superficial este caracteristic zonei de terasă, apa subterană poate apărea ca pânză acviferă, găzduită de formații aluvionare permeabile, depuse în lungul teraselor. Variațiile secvențiale pe verticală a rocilor permeabile produc în acest caz oscilații ale adâncimii apei subterane cuprinse între 0,50 m – 6,00 m.

Acviferul de adâncime este cantonat în nisipuri fine, intercalate de argile, situat la adâncimi mai mari de 5,90 m, cu grosimi variabile și caracter ascensional.

*Clima:*

Din punct de vedere climatic, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală; temperaturi medii anuale de + 6° C cu media minimă în luna ianuarie de – 4° C și maxima în luna iulie de +20° C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 350 mm.

Vânturile dominante au direcția Nord – Est (iarna) și Sud – Vest (vara). Calmul prezintă o frecvență ridicată, mai ales toamna, vara și iarna.

Orientarea generală este NORD VEST – SUD EST.

*Condiții geotehnice:*

*Geomorfologic* – amplasamentul studiat este situat în Podișul Moldovei.

*Geologic* – zona aparține Platformei Moldovenești. Platforma Moldovenească reprezintă prelungirea spre Vest a Platformei Ruse, constituind Vorlandul Carpaților Orientali, sub care se afundă în trepte. **Formațiunea geologică de bază**, de vârstă Bassarabian, având grosimea cuprinsă între 400 m și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalații de marne cenușii nisipoase și gresii calcaroase. **Formațiunea acoperitoare** aparține perioadei cuaternare și cuprinde două tipuri de depozite: depozite aluviale constituite din pietriș cu nisip și rar bolovăniș; depozite loessoidale din praf argilos.

*Apa subterană* - a fost întâlnită în foraje la 5,90 m (nivelul hidrodynamic, NHD) și s-a stabilizat la -1,00 - -3,00 m (nivelul piezometric NP).

Ea prezintă pentru betoane agresivitate chimică acidă slabă.

Se vor lua măsuri de protecție anticorozive la elementele supuse acțiunii sale, conform „Codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton și beton armat”

*Adâncimea de îngheț* – este de 100 cm.

*Gradul de seismicitate* - conform P – 100 – 1 /2006 accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de referință de 100 ani este:  $a_g = 0,24$  g. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru amplasament, este de  $T_c = 0,7$  sec.

*Stabilitatea terenului* – amplasamentul se găsește pe un versant stabil.

*Stratificația terenului*

Pentru identificarea succesiunii tipului, stării și pentru determinarea caracteristicilor fizico - mecanice ale straturilor care alcătuiesc terenul de fundare, s-a executat un foraj geotehnic (F1) care a interceptat straturi (litologie) la adâncimi diferite, cu caracteristicile detaliate în studiul geotehnic anexat:

F1

0,00 – 0,30 m sol vegetal;

0,30 – 1,20 m argila prăfoasă galben – cafenie;

1,20 – 3,70 m praf argilos cu pelicule de carbonați;

3,70 – 5,70 m argilă prăfoasă galbenă cu zone vineții;

5,70 – 6,00 m pietriș cu nisip prăfos galben – cafeniu și rar bolovăniș.

*Condiții informative de fundare.*

Tasarea specifică suplimentară prin umezire, la 300 kPa ( $I_m3$ ), pe proba de praf argilos prelevată, de la adâncimea de 2,00 m este de 5,31%. Întrucât depășește valoarea de 2%, conform Normativului P7 – 2000, praful argilos de pe amplasamentul studiat se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire (PSU).

Depozitele loessoidale constituite din praf argilos, ca teren de fundare, se încadrează în categoria „ternuri medii” conform NP – 074/2007, anexa II. În cazul tuturor construcțiilor fundate pe terenuri medii, calculul definitiv al terenului de fundare se face la starea limită de deformații SLD și la starea limită de capacitate portantă SLCP.  **$P_{conv} = 160$  kPa**

*Măsuri și recomandări:*

Pentru a evita fenomenele negative cauzate de tasări, se vor realiza structuri rigide cu centuri de beton armat în infrastructură, cu planșee monolit din beton armat. Taluzele create la sistematizările verticale vor fi susținute cu ziduri de sprijin. Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare.

În opinia noastră nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică.

## 2.5. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare – după caz**

Pe amplasament nu există drumuri, căi ferate, navale sau aeriene.

- **Capacități de transport, greutate 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 realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Creșterea traficului rutier greu, fenomen datorat agenților economici care desfășoară activități de producție și depozitare în vecinătatea zonei studiate, este preluat în totalitate de DJ 207 B și mai departe de DN 2 (E85). Caracteristicile drumului (dimensiuni, pante, raze de girație) nu impun adoptarea unor măsuri speciale permițând atât deservirea obiectelor propuse în studiul de față cât și intervențiile de urgență (sanitare ori de calamități). Accesul principal se realizează din calea de acces printr-o zonă amenajată corespunzător, situată în partea de NORD - EST a amplasamentului și aflată în proprietatea beneficiarului.



## 2.6. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**
- **Relaționări între funcțiuni**
- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
- **Aspecte calitative ale fondului construit**
- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**
- **Asigurarea cu zone verzi**
- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
- **Principalele disfuncționalități**

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este agricolă. Folosința actuală este "pășune". În restul zonei studiate găsim:

1. Nr. Cad. 56636 - Terenul pe care se dorește edificarea C.A.V. având suprafața de 3.000,00 mp. Dezmembrat din Nr. Cad. 51208 - 12.638,00 mp. (extravilan);
2. Nr. Cad. 56637 – Teren ce va fi scos din circuitul agricol și introdus în intravilan având suprafața de 9638,00 mp;
3. Nr. Cad. 52307 – Cale de acces exclusivă. Suprafața = 1438 mp. (extravilan);
4. Nr. Cad. 53921 - Drum de acces în folosință comună realizat din beton cu o suprafață în zona studiată de 1882 mp (intravilan);
5. Nr. Cad. 53963 – Gospodărie de apă – 1972,00 mp. Compusă din 3 construcții parter, de tip industria cu o suprafață construită totală de 176 mp; (intravilan);
6. Nr. Cad. 51618 – Locuință. Suprafața teren 1962 mp. Construcții: locuință parter și anexe gospodărești cu suprafața construită totală de 148,90 mp.

Restul suprafeței de teren studiate este compusă din spații de protecție a drumurilor (șanțuri, rigole).

Lipsește serviciile de orice natură.

Nu există un fond construit pe amplasament, gradul de ocupare fiind zero și conform PUG și RLU Cordun, nu sunt definiți indicatori urbanistici.

Suprafața de teren aflată deja în intravilan nu va fi edificată.

Intersecția căii de acces cu DJ 207B face obiectul altei investiții și va fi dimensionată corespunzător.

## 2.7. Echiparea edilitară

### Alimentarea cu energie electrică

#### **Situația energetică existentă a zonei**

#### **Rețele electrice existente. Caracteristici**

- Conform aviz nr: 6091246004 din 24.03.2023, în zona studiată nu există instalații ale DELGAZ GRID S.A.

Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice va face subiectul unui studiu de amplasament.

### Alimentarea cu apă potabilă

Pe amplasamentul studiat prin PUZ există rețeaua de apă potabilă care să poată fi utilizată și la care să se poată executa racorduri la rețeaua de apă potabilă.

### Rețele de canalizare

În zona studiată prin PUZ nu există rețeaua de canalizare.

Preluarea apelor uzate menajere se va face într-un rezervor vidanjabil de 8 mc.

Preluarea apelor meteorice se va face prin intermediul celor două rigole proiectate, printr-un separator de hidrocarburi (30 l/ sec.) și apoi se vor colecta într-un bazin de retenție sau vor fi dirijate în rigola drumului.

### **Alimentarea cu gaz metan**

Pe amplasamentul studiat prin PUZ există/nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Investiția nu necesită racordarea la această utilitate.

În vecinătatea zonei studiate există conducte de distribuție gaze naturale, de presiune medie, destinată agenților economici. CORDUN GAZ S.A. a eliberat un acord favorabil, în actul cu nr. 1022 din 23.02.2023, întrucât distanța este mai mică de 100 m și rețeaua locală poate prelua consumul estimat al viitoarei investiții.

### **Alimentarea cu energie termică**

În zona studiată prin PUZ nu există rețea de termoficare și investiția propusă nu are nevoie de această utilitate.

### **Rețele de telefonie**

Pe amplasament nu există rețea de telecomunicații. Investiția nu necesită acces la acest tip de rețea

### **Principalele disfuncționalități:**

1. Colectarea defectuoasă a deșeurilor, neexistând puncte de colectare/sortare în zonă.
2. Lipsa unei rețele de canalizare, pluvială sau menajeră, în vecinătatea zonei studiate, face imposibilă realizarea unui racord în prezent.
3. Actuala destinație agricolă a terenului face ca, în momentul de față, zona să nu beneficieze de unele dotări edilitare specifice unei localități (iluminat stradal, trasee pietonale).
5. Zona din imediata vecinătate a prezentului PUZ, urmează a fi introdusă în intravilanul sat Cordun, în cadrul refacerii PUG Cordun, în curs de elaborare.

## **2.8. Probleme de mediu**

În prezent, zona nu prezintă probleme de poluare. În zonele învecinate, construcțiile și investițiile care se derulează în prezent au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv.

Relația cadru natural – cadru construit este echilibrată predominant fiind primul.

Problemele de mediu sunt antropice și deci rezultă din interacțiunea activităților umane cu mediul înconjurător. Având în vedere că, în comuna Cordun, activitățile umane constau în activități edilitar-gospodărești, agricultură, silvicultură, circulație și transporturi, toate desfășurându-se la un nivel scăzut de tehnologizare, aceste activități se integrează în mediul natural fără a produce modificări profunde ai parametrilor fizico-chimici sau hidrologici. Cele mai importante modificări ale mediului natural sunt cele determinate de fenomenele fizice naturale: eroziuni de suprafață, exces de umiditate și inundații, etc., care determină degradări ale solului.

Traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, vecine amplasamentului studiat nu prezintă riscuri pentru mediu și zonele de protecție sunt marcate prin împrejurimi (stații de pompare, clorare a apei).

Nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție;

Nu există un potențial balnear ori turistic în zonă.

### **2.8.1. Cutremure de pământ**

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri naturale. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologică și geologică, prezintă stabilitate din punct de vedere seismic.

Gradul de seismicitate - conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 7 și accelerație  $a_g = 0,24 g$ .

### **2.8.2. Inundații**

Amplasamentul se află la aproximativ 1,2 km de albia regularizată (în comuna Cordun există un număr de captări de apă) a râului Moldova. Nu există pericol de inundații pentru amplasamentul PUZ.

Relieful este relativ uniform, cu o pantă generală de 3 - 4%.

Hidrogeologic, apa subterană poate apărea ca pânză acviferă, gazdită de formații aluvionare permeabile, depuse în lungul teraselor.

Pentru porțiunea limitrofă zonei PUZ se va cere avizul Apelor Române, SGA Neamț, până la extinderea rețelei de canalizare menajeră.

### **2.8.3. Alunecări de teren**

Amplasamentul se găsește pe o terasă stabilă, nu există riscuri pentru alunecări de teren.

### **2.8.4. Zone protejate**

Amplasamentul studiat nu este o zonă pitorească ori cu valoare estetică deosebită. Aria protejată „râul Moldova Roman-Tupilați” se situează la peste 1,5 km față de amplasament.

În ceea ce privește eventualele situri arheologice, prin Certificatul de Urbanism se poate cere un aviz de specialitate de la Muzeul Județean de Istorie și Artă Piatra Neamț și/sau de la Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Neamț.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Administrația publică locală și Consiliul Local Cordun prin consilierii locali, reprezentanți aleși ai populației, si-au exprimat clar intențiile, printr-un număr de Hotărâri ale Consiliului Local, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei: se dorește constituirea întregii zone într-un Parc Industrial. Comuna Cordun este inițiatoarea dezvoltării zonei preconizând extinderea perimetrului comunei și includerea ansamblului în refacerea P.U.G. Cordun.

Informarea publicului a fost făcută în baza Regulamentului Local de informare și consultare elaborat conform Ordinului MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 publicat în MO nr. 47 din 19 ian 2011.

Privind solicitările beneficiarului expuse în tema de proiectare, proiectantul o consideră oportună și pe deplin realizabilă. Propunerile vor fi soluționate în conformitate cu normele urbanistice în vigoare, legislația actualizată, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zona studiată și în armonie cu toate documentațiile urbanistice aprobate.

Majoritatea solicitărilor și a intențiilor formulate de către populație și beneficiar pentru destinația terenului vizat de studiu, aparțin domeniului de producție și de depozitare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

#### **a. Studiul topografic**

Terenul, în suprafață de 12.638,00 mp provine din fosta pășune a satului Cordun. Limitele parcelei supuse prezentului studiu au fost stabilite astfel încât întreaga suprafață să poată fi utilizat în mod judicios. Suprafețele înregistrate la OCPI sunt identificate și marcate corespunzător pe planșa suport.

#### **b. Studiul geotehnic**

Terenul din zona studiată are asigurate stabilitatea locală și generală. La data executării studiului geotehnic, mai 2023, nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost interceptat la adâncimea maximă de 6,00 m. Conform P7-2000 praful argilos de pe amplasamentul studiat se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire. Conform NP-074-2007, punctajul terenului de fundare este 10, ca urmare, amplasamentul se înscrie în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat. Conform STAS 3300/2-88 și PT-2000 presiunea convențională găsită este de 160 kPa.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

PUG în vigoare: suprafața de teren nu este încadrată într-un UTR și prin urmare nu este reglementată. Autorizarea obiectivelor propuse în această zonă se va face numai în baza unei documentații urbanistice (PUZ).

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Teren relativ plan, nu implică amenajări de terasamente. Nu sunt necesare consolidări, nu există oglinzi de apă. În prezent, cadrul natural al amplasamentului este format din vegetație specifică unui teren abandonat. Nu există un cadru natural ce ar putea fi valorificat. Pentru a proteja vederile directe dinspre localitate se propune înființarea unei perdele verzi formată din arbori și arbuști, în interiorul limitei de proprietate.

### 3.4. Modernizarea circulației

În prezent valorile de trafic rutier pe drumurile din vecinătatea amplasamentului sunt neglijabile. Previzionăm o creștere a acestora odată cu finalizarea investiției din prezentul studiu cât și a celorlalte obiective aflate în execuție. Pentru fluența traficului, toate spațiile rezervate parcajelor au fost prevăzute în interiorul parcelei studiate.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare de dirijare a traficului (semaforizări, amenajări de intersecții prin sensuri giratorii, etc).

Din punct de vedere al transportului în comun, pot fi înființate stații în plus față de cele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare. Din punct de vedere al gabaritelor, calea de acces beneficiază în zona amplasamentului de o zonă de protecție astfel încât, aceasta poate fi clasificată drept drum comun.

### 3.5. Zonificarea funcționala – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunem următoarea zonificare funcțională:

- A. Zona unități industriale – funcțiune majora;
- B. Zona unități depozitare – construire C.A.V.
- C. Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- D. Zona gospodărire comunală.

#### BILANT TERITORIAL

Teren în proprietate: 12.638,00 MP

#### PROPUNERI:

Construcții	= 2.324,75 mp	REGIM DE ÎNALȚIME ADMIS:
Drumuri de incintă	= 5.666,00 mp	minim = 3,00 m
Alei, parcaje	= 9.340,60 mp	maxim = 18,00 m.
Spații verzi	= 60,00 mp	
TOTAL	= 3.000,00 mp	

**P.O.T. Propus = 50%**

**C.U.T. Final = 1,2\***

Zona studiată:

SUPRAFAȚĂ TEREN 29.419	ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ 2,40	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ 3,50	BILANȚ EXISTENT	mp	%
		PROCENT DE OCUPARE TEREN 1,09%	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN 0,01 *	CONSTRUCȚII EXISTENTE	322,75
			DRUMURI, CĂI DE ACCES	4016,60	13,65
			TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATĂ	29,419	100
U.T.R. S (mp)	ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ 3 m	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ 18 m	BILANȚ PROPUȘ	mp	%
		PROCENT DE OCUPARE TEREN 3,95 %	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN 0,14 *	CONSTRUCȚII	2324,75
			DRUMURI, DRUMURI DE INCINTĂ	5.666,00	19,25
			ALEI, PARCAJE	60,00	0,20
			SPATII VERZI	399,00	1,35
			TOTAL TERITORIU REGLEMENTAT	12,638	100

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

**Surse documentare:** Pentru întocmirea P.U.Z. au fost studiate și s-au cules date și informații din documentații realizate anterior acestui studiu. Lucrările folosite ca surse de documentare sunt:

- Proiect adaptat după un "proiect tip" realizat de societatea MULTINVEST PROIECTARE S.R.L
- Plan de situație întocmit de SC.MAYAKYR SRL, ing. Chira Daniel;
- Indicativ GM 010-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Legea apelor nr. 107 / 1996, actualizată;

#### - Alimentarea cu apă și canalizare

##### a. Alimentare cu apă și canalizare

Alimentare cu apă se va face din conducta de alimentare cu apă a comunei Cordun DN 160 mm (DE 180 mm) ce este paralelă cu drumul județean DJ 207B. Distribuția se va face cu țevă din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) conform planului de situație atașat, contorizare în cămin cu apometru și alimentare individuală pentru fiecare construcție în parte (după caz). Apa caldă menajeră se va prepara local prin instalații electrice pentru lavoarele din cadrul grupurilor sanitare. Instalațiile electrice de preparare ACM se vor amplasa după caz sub obiectele sanitare.

Pentru conductele de distribuție se vor utiliza conducte din oțel zincate și legăturile se vor executa cu conducte din material plastic (PPR/PEHD). Se vor prevedea robinete de închidere pe obiecte sau grupuri de obiecte sanitare. Izolarea țevilor de apă caldă se face cu vată minerală întărită cu aluminiu, îmbrăcată cu folie Isogenopack, sau izolație tip Armaflex.

Apele menajere vor fi colectate în sistem PP la interior și PVC – KG la exterior, evacuate gravitațional în bazinul vidanjabil etanș de 8 mc. Instalația de canalizare a apelor uzate menajere este proiectată cu conducte de PP (polipropilenă ignifugată neplastifiată) pentru cele situate peste placa +/- 0,00 și conducte de PVC-KG pentru cele pozate sub placă. Diametrele conductelor de legătură la obiectele sanitare sunt conforme cu STAS 1795 / 87. Dimensionarea a fost astfel realizată încât să se îndeplinească condițiile impuse referitoare la viteza de scurgere și la gradul de umplere, respectiv viteza de scurgere să fie cuprinsă între cea minimă de autocurățire – 0,7 m/s – și cea maximă admisibilă în conducte din mase plastice – 4 m/s – iar gradul de umplere să nu depășească valoarea de 0,65.

Viteza de circulație a apei în conducte trebuie să permită autocurățirea canalizării. Ventilarea conductelor de canalizare se realizează prin ventilare primară, prelungirea până peste acoperișul clădirii.

Pe coloane se vor prevedea piese de curățire astfel:

- la baza coloanei
- la ultimul nivel

Înălțimea de montaj a pieselor de curățire pe coloane va fi de 0,4/0,8 m de la pardoseală. Pentru execuția tubulaturilor de scurgere a apelor uzate se propun conducte și piese speciale din polipropilenă cu mufe și garnituri din cauciuc la legăturile de la obiecte sanitare montate aparent, în interiorul pereților de gipscarton sau în plafoane false.

Traseele de canalizare cu tuburi de scurgere se vor realiza conform proiectului, cu respectarea STAS 1795/89 și I9/94, privind pante, schimbări de direcție, poziționarea tuburilor de curățire, sisteme de susținere și fixare.

##### b. Evacuarea apelor meteorice și a apelor pluviale de pe terasamente, drumuri și parcaje:

Evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș se va face ținând cont de STAS 1846/1990 și STAS 9470/73 prin colectarea acestora cu receptori și evacuate printr-un sistem sub presiune de tip „Geberit” prin țevi din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) până la ieșirea din clădire de unde se va face gravitațional până la separatorul de hidrocarburi amplasat în incintă. Apele provenite de pe drumuri și din parcaje vor trece în prealabil printr-un separator de uleiuri, namol și hidrocarburi după care se deversează gravitațional în rigola drumului.

c. Instalatii de prevenire si stingere a incendiilor cu hidranti interiori si exteriori:

Nu este cazul.

**- Alimentare cu energie electrică**

Se va face de la rețeaua furnizorului, pe tensiune de 0,4 kV, conform rezultatului studiului de soluție S.S. și avizului tehnic de racordare A.T.R.

Tablourile electrice, general și secundare în funcție de destinație și amplasament vor fi în construcție normală sau etanșă.

Cablurile de alimentare vor fi cu conductoare de cupru dimensionate în funcție de puterea instalată pe tablourile și receptoarele electrice.

Compensarea energiei reactive se va face la factorul neutral 0,92 cu ajutorul a doua baterii automatizate (în trepte) de condensatoare.

Instalația electrica de forță constă din alimentarea cu energie electrică a tabloului general de distribuție TG care va fi amplasat în interiorul biroului, a tablourilor secundare de forță și iluminat, a echipamentelor și utilajelor.

Instalația electrică de iluminat general se va realiza cu corpuri tip LED, montate pe construcția metalică, cu cabluri cu conductoare de cupru. Instalația de iluminat exterior (zona parcerii) va fi un sistem de iluminat local, de circulație, suficient cantitativ și uniform distribuit pentru a putea asigura circulația în condiții bune.

Instalația electrică pentru iluminatul de siguranță și evacuare se va realiza cu corpuri de iluminat speciale, echipate cu lămpi tip LED și acumuloare încorporate. Acestea s-au amplasat pe căile de evacuare și la iesiri.

Instalația electrică de prize se va realiza cu cabluri cu conductoare de cupru pozate pe construcția metalică pe trasee definite (jgheaburi) și îngropate în pereți și planșee. Prizele vor fi prevăzute cu nul de protecție.

Instalația de curenți slabi constă din:

- Montarea de camere de supraveghere;
- Instalația de transmitere date prin montarea unei rețele de calculatoare și echipamente specializate;

S-a prevăzut instalație de comandă și semnalizare care constă din:

- Control acces/poartă acces;
- Deconectare în caz de avarie;
- Dispozitive automate de deschidere și închidere a ușilor de acces și speciale;

Schema de protecție împotriva șocurilor electrice este de tipul TN-S (cu neutrul izolat pe parcursul întregii scheme). Neutrul se va racorda la pământ la nivelul tabloului general de joasă tensiune.

Rezistența de dispersie a prizei de pământ va avea valoarea mai mică de 1 ohm, priza fiind comună cu instalația de protecție împotriva trăsnetului; se va utiliza priza naturală (de fundație), care se va realiza prin intermediul unei rețele de platbanda de OL-Zn care va fi îngropată în zona spațiului verde. Datorită complexității și varietății de instalații electrice ce se vor executa se recomandă ca executarea acestora să se facă de către firme specializate pentru fiecare tip de instalație, acestea fiind autorizate și agrementate conform legilor în vigoare.

**- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente**

Pe amplasament nu există o linie de telecomunicații. Necesarul investiției poate fi asigurat prin intermediul telefoniei mobile.

**- Alimentare cu gaze naturale**

Pe amplasament nu există onducte ale sistemului de distribuție. Investiția nu necesită bransarea la această utilitate publică.

**- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortare, depozitare și evacuare.**

Investiția în sine este un punct de colectare selectivă.

### 3.7. Protecția mediului

Funcțiunile propuse au, raportate la tipul activității, un caracter nepoluant. Sunt prevăzute Containere tip, specializate pentru fiecare tip de deșeuri. Sunt prevăzute măsuri pentru eliminarea poluării apei și a aerului.

- Sistematizarea verticală a terenului este realizată astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe platforme, drumuri de incintă și alei pietonale să se facă numai în separatorul de hidrocarburi, namol și uleiuri.
- Apele meteorice de pe acoperișuri sunt dirijate spre separatorul de hidrocarburi, namol și uleiuri.
- Apele rezultate din activități menajere vor fi deversate numai în bazinul vidanjabil etanș.
- Toate tipurile de deșeurile sunt colectate selectiv.
- Calitatea aerului este menținută prin măsuri care să înlăture singura sursă de poluare generată de funcțiunea propusă: praful. Praful rezultat în urma traficului din incintă, care poate fi antrenat de apele meteorice, este dirijat în separator. Circulația se va realiza numai pe platforme amenajate
- Sursele de zgomot sunt diminuate prin plantarea unei perdele verzi de protecție care contribuie pozitiv și la microclimatul zonei. Toate activitățile permise și funcționale din zonă sunt din sfera industrie și depozitări. Pot fi luate măsuri pentru diminuarea nivelului de zgomot al autovehiculelor și întreținerea carosabilului. Perdeaua de protecție recomandată este suficientă.
- Măsuri de reducere a degradării solului: nu există suprafețe de teren neamenajate. Delimitarea zonelor plantate de cele sistematizate (platforme, drumuri de incintă, alei) este făcută prin borduri stradale care nu permit antrenarea pământului pe zona carosabilă.
- Prevenirea riscurilor naturale este asigurată prin respectarea condițiilor de fundare rezultate în urma analizei din studiul geotehnic.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu există în zona reglementată obiective de utilitate publică, cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor sau litigii.

- -terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local) – nu este cazul
- -terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) – islaz comunal la sud și zona de protecție a drumului de acces;
- - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – suprafața de teren din zona reglementată se află în proprietatea beneficiarului.

#### Circulația terenurilor

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale – nu este cazul
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale – nu este cazul
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii – nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului – nu este cazul.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere intenția UAT Cordun de a înființa un centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar și prezența unor obiective cu funcțiuni similare celei din prezentul studiu, în activitate sau execuție (zonă mixtă, industrială, de producție și depozitare), impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare.

1. Există posibilitatea extinderii funcțiunilor de pe amplasament. (Ex. Lot 2 Nr. Cad. 56637 care va beneficia de același drum de acces și va deveni edificabil prin scoaterea din circuitul agricol).
2. Amplasamentele vecine situate în partea de sud și sud-vest vor putea fi utilizate pentru investiții cu funcțiuni din sfera producției, depozitării și serviciilor.
3. Regimul de aliniere este cel propus, minim 5,00 m de la carosabilul drumului de acces.
4. Vederile directe dinspre localitate vor fi protejate prin folosirea unor materiale de bună calitate, împrejmuiri și perdele verzi de protecție.
5. Instituirea unei zone de protecție sanitară cu raza de 100 m din centrul amplasamentului CAV.

#### 5. ANEXE

Avizele favorabile conform C.U. 195 DIN 28.11.2011

Arhitect,  
Mihai Haivas





## Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### 1. Dispoziții generale

#### I. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul reglementat (ce face obiectul PUZ).

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991, modificată, legea fondului funciar;
- OUG 195/2005, modificată, privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996, modificată, – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- O.G. nr. 43/1997, modificată, privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, modificat, privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000, modificată, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 138/2019 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001, modificată, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001, modificată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 247/2005, modificată, privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Codul civil.
- PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CORDUN;
- PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CORDUN – REGULAMENT DE URBANISM;
- DOCUMENTAȚIE DE OBTINERE A CERTIFICATULUI DE URBANISM P.U.Z. ;
- STUDIU GEOTEHNIC

**Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ**

- PLAN TOPOGRAFIC;
- STUDIU GEOTEHNIC;
- AVIZE OBȚINUTE.

**Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**  
- NU EXISTĂ ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

### **3. Domeniul de aplicare**

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism este parcela în suprafață de 12.638,00 mp formată din două loturi de teren respectiv LOT 1 având suprafața de 3.000,00 mp pe care se va construi Centrul de Colectare a deșeurilor prin Aport Voluntar (C.A.V.) și LOT 2 cu suprafața de 9.638,00 mp, la dispoziția UAT Cordun.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic general referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ, reglementează următoarele obiective:

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

**A.** Autorizarea executării construcțiilor pe terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

**B.** Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG/Reactualizare PUG UAT Cordun și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

**C.** Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Se vor respecta următoarele prioritati:

- crearea condițiilor tehnico-economice de realizare a rețelelor tehnico-edilitare și arterelor de circulație propuse prin PUZ;
- valorificarea zonelor care dispun de rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente în ansambluri cât mai compacte;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin volumetrie și aspect arhitectural, materiale utilizate, cromatică, depreciază peisajul, este interzisă;

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

**D.** Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

E. Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

F. Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

G. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

H. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

I. Pentru parcelele de teren studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare al terenului sunt:  $POT_{max} = 50\%$  și  $CUT_{max} = 1,20$ .

J. Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

K. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

L. În zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice și telecomunicații;

M. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor și un aliniament de minim 5,00 m ;

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

N. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției;

O. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

P. Accesese se vor realiza conform prevederilor din reglementările edilitare propuse în PUZ;

Q. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

R. Accesese pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

S. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare (condiția nu este cumulativă);

*De la dispoziția articolului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrative locale, în următoarele condiții:*

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze, atunci când acestea vor exista.

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

- rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a administrației locale, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea furnizorului.

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

- loturile construibile sunt considerate cele care se încadrează în prevederile prezentului PUZ (nu există restricții de formă, dimensiunile parcelelor raportate la viitoarele construcții trebuie să garanteze coeficienții POT, CUT);
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

#### **10. Reguli cu privire la parcaje și amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public;
- utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către Primărie sau delegațiile permanente ale comisiei județene, conform legii;
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- necesarul de parcare va fi dimensionat conform normativului P 132/93 corelat cu normativele și reglementările în vigoare;
- pentru construcțiile propuse se vor prevedea obligatoriu spații verzi și plantate cu arbori cu rol de protecție și de delimitare a funcțiilor;

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale.

### **III. Zonificarea funcțională**

Zona reglementată, în suprafață de 12.638,00 mp, se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință. Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor de regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Bilanțul teritorial de zonă s-a trecut și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principali indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

## UTILIZĂRI PERMISE:

### **ID – unități de producție și depozitare**

În prezent, pe teritoriul PUZ, acesta este destinația principală a spațiilor existente

### **CC - căi de comunicație**

Calea de acces deservește exclusiv obiectivul PUZ. Dimensionarea căii rutiere este suficientă.

### **SP – spații plantate, agrement, sport**

Pot fi autorizate spații plantate în zona PUZ, nu și de sport ori agrement.

### **DS – destinație specială**

Pe teritoriul PUZ, există zone cu destinație specială: gospodărie apă – regim de protecție sanitară.

### **GC – gospodărie comunală**

Toate unitățile funcționale existente în PUZ, au prevăzute sisteme proprii de colectare a deșeurilor. Acestea sunt asigurate cu măsuri de protecție a mediului.

Evacuarea se realizează pe căile de acces existente.

Investiția propusă va contribui la rezolvarea, într-un mod adecvat, a problemei deșeurilor prin încurajarea populației să îndepărteze majoritatea deșeurilor în spații special amenajate și eglementate.

### **TE –echipare edilitară**

#### Alimentarea cu energie electrică

*Situația energetică existentă a zonei*

*Rețele electrice existente. Caracteristici*

Sursele de energie electrică pentru consumatorii din zona sunt:

Pentru alimentarea consumatorilor din zona studiată P.U.Z., există o rețea aeriană LEA 20 kV și un punct de transformare. Acest post de transformare nu mai poate prelua alți consumatori proiectați în zona studiată și în afara ei. Racordul se va realiza conform unui studiu de soluție.

#### Alimentarea cu apă potabilă

DJ 207 B, stânga.

#### Rețele de canalizare

Nu există

#### Alimentarea cu gaz metan

DJ 207 B, stânga.

#### Alimentarea cu energie termică

Nu există

#### Rețele de telefonie

În zonele învecinate studiate există rețele de telefonie pe traseul DJ 207B, care satisfac momentan cerințele abonaților existenți.

#### Soluția CATV

Se va face o selecție pentru alegerea celui mai convenabil ofertant.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:**

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

- se vor respecta art. 27 din RGU și cap. II din RLU;
- racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa obligatoriu subteran;
- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canal, energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem centralizat în care beneficiarul se obligă să racordeze investiția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

#### Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta art. 28 din RGU și cap. II.8 din RLU;
- rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran;
- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- se vor respecta art. 29 din RGU și cap. II din RLU;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei, dacă legea nu dispune altfel;
- rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică, telecomunicații sunt proprietate a comunei, dacă legea nu dispune altfel;
- lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea furnizorului.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

Autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic) care să indice condițiile de fundare.

#### INTERDICȚII TEMPORARE:

În cazul unor construcții care nu se încadrează în categoria utilizărilor permise enunțate mai sus și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect, conform specificului zonei, se vor întocmi PUZ-uri specifice.

#### INTERDICȚII PERMANENTE:

- construirea de: locuințe, instituții publice și servicii.
- activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul general, amplasate mai aproape de localitate decât prezentul obiectiv;
- activități de depozitare – antrepozite, amplasate mai aproape de localitate decât prezentul obiectiv;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activități poluante cu risc tehnologic sau care îngreunează traficul;

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- orientarea față de punctele cardinale, conform art. 17 din RGU;
- amplasarea față de drumurile publice conform PUZ;
- amplasarea față de aliniamente conform PUZ;
- amplasarea în interiorul parcelelor: cu respectarea codului civil și a distanțelor minime de protecție PSI;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: se vor respecta prevederile avizatorilor.

#### REGULI DE REZOLVARE A ACCESELOR OBLIGATORII:

- autorizarea lucrărilor de construire va fi posibilă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice;
- se vor respecta art. 25 și anexa 4 din RGU și cap. II din PUZ;
- toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă a agenților economici;
- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR:**

### **Parcelarea și caracteristicile parcelelor:**

- se vor respecta art. 30 din RGU și cap. II din RLU;
- dimensionarea precelor nu se reglementează;
- parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în min 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții;
- parcelările pot fi aprobate în baza unui PUD sau PUZ;
- nu există restricții cu privire la înălțimea maximă la streșină.

### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

Conform art. 32 din RGU

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de gaze, energie electrică, CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Procentul maxim de ocupare propusă terenului POT = max. 50 %

Coeficientul maxim de utilizare propusă terenului CUT = max. 1.,20\*

## **CONCLUZII:**

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice actualizate.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

**Întocmit,**  
**arb. Mihai Haivas**

