

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **Capitolul I - INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1.1. Denumirea lucrarii:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE – TIPOGRAFIE**

1.1.2. Amplasament: **str. Vasile Lupu, nr. 87 A, municipiul Bacau**

1.1.3. Proiectant: SC PRODOMUS SRL

1.1.4. Beneficiar: **S.C. LIVIROM S.R.L.**

1.1.5. Data elaborarii : septembrie 2014.

#### **1.2. Obiectul lucrarii:**

##### **1.2.1. Solicitarile temei program**

Datorita conditiilor specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii si a faptului ca beneficiarul solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei, este necesar a se elabora o documentatie de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 234/30.06.2014 si Avizul de Oportunitate nr.27217/03.06.2014, in scopul

- EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE - TIPOGRAFIE € in str. Vasile Lupu, nr. 87 A, municipiul Bacau, judetul Bacau.

Reglementari urbanistice solicitate prin Avizul de Oportunitate nr.27217/03.06.2014 emis de C.T.A.T.U. - Primaria Municipiului Bacau :

Prin PUZ se va prezenta organizarea urbanistica a zonei, rezolvarea circulatiilor de acces (inclusiv pentru autospecialele de interventie PSI) , iesirea din incinta fara afectarea fluentei traficului, indici urbanistici, retrageri, echipare edilitara.

Vor fi stabilite propuneri de corelare cu vecinatatile si volumetria locuintelor din zona.

Se vor explicita accesese precum si modul de tratare al fatadelor, prin elevatii ,

desfasurari sau perspective.

Se vor analiza indicatorii urbanistici in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. Bacau 2012 si in contextul prevederilor legislatiei de urbanism in vigoare.

Se va respecta Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau aprobat pri H.C.L. nr.109/10.05.2012.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Funciunea aprobata prin Planul Urbanistic General / 2012, este zona sediu, zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 10.

Terenul se afla in zona de impozitare "D".

Terenul este proprietate privata conform Contractului de vanzare cumparare nr.1113/14.10.2008. Constructiile sunt proprietate privata conform Autorizatiei de Construire nr. 64/23.03.2008.

Datorita conditiilor specifice de amplasament, a importantei obiectivului de investitii si a faptului ca se solicita o derogare de la prevederile urbanistice ale zonei, este necesara elaborarea unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal.

Astfel, s-au analizat indicatorii urbanistici in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Bacau / 2012 si in contextul prevederilor legislatiei de urbanism in vigoare, prin extinderea cladirii existente, se reconsidera P.O.T -ul si C.U.T- ul.

Deasemenea, elaborarea documentatiei tip PUZ s-a facut , tinand cont de Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea , revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Bacau aprobat prin HCL nr. 109/10.05.2012 si Avizul de Oportunitate emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism nr. 27217/03.06.2014 – Primaria Municipiului Bacau.

## **1.3. Surse de documentare**

### **1.3.1 Lista studiilor si proiectelor aprobate anterior**

La redactarea studiului s-a avut in vedere Planul Urbanistic General nr.250/2008 aprobat cu Hotararea Consiliului Local Bacau nr. 84 /13.04.2012.

Ca metodologie folosita, datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform Ordinului nr.176/N/2001 al MLPTL pentru Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ ; Legea nr.350/2001 privind Amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare.

### **1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezenta documentatie**

Studii topo pentru suprafata studiata scarile 1:5000, 1:500 in Sistem de proiectie (X,Y) – STEREO'70 ; Sistem de referinta (Z) "Narea Neagra", intocmite de P.F. AMBARU• I.

Studiu geotehnic pentru zona studiata, intocmit de S.C. ECO GEO PREST S.R.L.

### **1.3.3 Studii necesare pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Actualul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare specifice domeniului:

- § Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- § Legea privind protectia mediului nr. 137/1995, republicata;
- § Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997;
- § Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998;
- § Codul civil ;
- § Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- § Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- § Legea nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;

Ca surse de informare s-au folosit datele culese in teren si concluziile rezultate in urma discutiilor cu beneficiarul.

## **Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1. Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ale zonei**

Zona studiata este amplasata in Cartierul Izvoare - str. Vasile Lupu, nr. 87 A, municipiul Bacau, judet Bacau, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil pe drumurile locale (conform pieselor desenate – Plansa U1 "Situatia existenta"), posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime, existenta terenurilor libere de constructii.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii, implicit crestere economica, datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea de spatii de productie / servicii, cu atat mai mult, extinderea celor existente (cazul de fata) .

### **2.2. Potential de dezvoltare**

Terenul de amplasament este proprietate privata, conform contractului de vanzare - cumparare nr.1113/ 2008, teren situat in intravilanul Municipiului Bacau, pe strada Vasile Lupu, nr. 87A, zona • D € de impozitare.

Constructiile existente pe amplasament sunt proprietate privata conform Autorizatiei de Construire nr. 64/ 23.03.2009 emisa de Primaria Municipiului Bacau.

Aceasta documentatie tip PUZ a incercat sa stabileasca obiectivele, actiunile si

prioritatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor. Necesitatea si oportunitatea investitiei si-a gasit motivatia in primul rand, in deficitul de spatii de productie / servicii cu care se confrunta municipiul Bacau, fiind necesara alocarea de noi amplasamente pentru acestea, incurajandu-se astfel dezvoltarea economica a municipiului.

### **2.3. Incadrarea in localitate**

Zona studiata in suprafata de 658,00mp - conf. Carte funciara (657,60 mp -conf. Contract de vanzare - cumparare), este amplasata in intravilanul municipiului Bacau, Cartier Izvoare cu deschidere la str. Vasile Lupu, nr. 87 A , printr-o bretea de acces.

Terenul de amplasament – zona studiata se gaseste in Cartierul Izvoare, partea de sud – est a municipiului Bacau, care se extinde in cuprinsul unitatii de lunca, dezvoltata de raul Bistrita in versantul sau drept.

Terenul proprietate privata pe care se doreste extinderea constructiei existente este incadrat in categoria de folosinta „teren curti – constructii si hala productie tipografie; sediu administrativ” .

#### **Vecinatatile zonei studiate sunt:**

- la nord – proprietatea Dumitru Dragomir - pe lungimea de 23,35m;
- la vest – proprietatea Verde Cristinel – pe lungimea de 31,11m;
- la sud – strada Vasile Lupu – pe lungimea de 25,37m;
- la est – proprietate patriculara – S.C. CAT GUARD SECURITY

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Modul de organizare urbanistic va respecta importanta elementelor specifice cadrului existent privind zona studiata.

La data intocmirii prezentei documentatii , in teren exista doua constructii ( conf. Autorizatiei de Construire nr. 64/23.03.2009 Eliberata de Primaria Municipiului Bacau) si anume : Cladire cu destinatia productie – tipografie si Sediul administrativ.

Extinderea propusa ocupa o suprafata libera de teren (doua zone ale constructiei cu regim P+1nivel – sud est si nord est) , din incinta proprietatii.

Pentru determinarea stratificatiei si intocmirea coloanei litologice s-au facut interpretari si corelari ale datelor culese din zona studiata ( santuri, foraje, puturi).

La suprafata terenului se gaseste un strat de umplutura cu grosimea intre 1,00m si 1,20m, construit antropic, pentru ridicarea terenului la o cota apropiata de cea a strazii Vasile Lupu. Sub acest strat se afla stratul de praf argilos cafeniu, umed, plastic consistent, cu material vegetal si grosime intre 0,90m si 1,70m.

Urmeaza nivelul aluvionar necoeziv format din nisip prafos cafeniu inchis, vargat cu benzi de oxizi de fier, cu umiditate crescanda, cu adancimea pana la saturat, mediu indus, iar

de la adancimea de - 2,80m din pietris cu nisip si bolovani, cu grad mediu de indesare si elementele constituite predominant din roci sedimentare.

#### Relieful

Amplasamentul propus se incadreaza intre terenurile care au fost suprainaltate prin adaos de umpluturi, nivelate si formate din pamant si bucati mari de betoane , fara a fi si compactate corespunzator.

Stabilitate amplasamentului este asigurata, nu exista pe amplasament sau in apropiere posibilitatea aparitiei fenomenelor morfo – dinamice.

Nu exista pericolul inundatiilor, malul stang al Bistritei fiind protejat printr-un dig de 3,00m.

#### Reteaua hidrografica

Apa subterana nu va influenta lucrarile de executie si exploatarea constructiei, in zona amplasamentului nivelul hidrostatic se situeaza intre -1,80m - 2,50m CTN cu o variatie sezoniera de - 1,00m datorita apropierii de emisarul – raul Bistrita cu care stratul freatic comunica.

#### Clima

Din punct de vedere climatic perimetrul in care se situeaza municipiul Bacau se incadreaza in zona de extindere a climatului temperat continental propriu – zis, cu aspecte specifice culoarelor depresionare si dealurilor joase din nord – vestul Podisului Moldovenesc, cu influente scandinavo – baltice.

Temperatura medie multianuala este stabilita in jurul valorii de 9,2•C, luna cea mai calduroasa fiind iulie, cu o valoare medie multianuala de 21,2•C iar luna cea mai rece ianuarie cu temperatura medie de – 4,1•C, rezultand o amplitudine termica anuala de 25,2•C. Numarul zilelor de vara este relativ redus – cca. 86Zile cu temperaturi mai mari de 25•C. Numarul mediu al zilelor cu inghet este de 126 pe an.

Valoarea medie multianuala a precipitatiilor din zona confluintei raurilor Bistrita si Siret este de cca. 542 mm/an.

#### Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (hrube, beciuri) in zona amplasamentului si nici a unor retele de apa au canalizare.

### **2.5. Circulatia**

Accesul auto in incinta, se face in prezent din strada Vasile Lupu (asfalt, 7.00m latime), drumul fiind prevazut cu trotuare, mentinandu-se circulatia carosabila si pietonala pentru zona studiata.

Se pastreaza accesul auto existent .

Nu este cazul modernizarii carosabilului strazii Vasile Lupu.

Se propune realizarea trotuarelor pietonale cu latimea de 1,50m .

Se propune reabilitarea strazii Muscatelor – covor carosabil + trotuare.

In actualul sistem de circulatie, intensitatea traficului nu genereaza dificultati sau trafic intens.

In incinta sunt asigurate (existente) 3 locuri de parcare pe o platforma carosabila, racordata la strada Vasile Lupu, dispuse conform planului de situatie anexat . De mentionat este faptul ca, extinderea spatiului de productie / tipografie , nu presupune decat reorganizarea in conditii optime a primirii materiei prime si expeditiei materialelor rezultate in urma procesului de productie.

Instalatia tehnologica existenta, prin extinderea propusa, nu sufera nici o modificare, deci nu se intervine la aceasta.

Productia nu se modifica, motiv pentru care nu este necesara majorarea locurilor de parcare, cu mentiunea ca numarul de locuri de parcare, s-a facut conform Normativ pentru amenajarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P132 – 93, cap.6, pct.6.1.3.

Semnalizarea verticala propusa pentru reglarea circulatiei la iesirea de pe amplasament se face prin semnalul rutier • STOP € ce va fi observat pe partea dreapta a conducatorului auto.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

### **2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Terenul, proprietate privata, pe care se doreste extinderea constructiei existente P+1, in prezent este incadrat in categoria de folosinta teren curti - constructii si hala productie - tipografie, sediu administrativ.

### **2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit – conf. tabel bilant teritorial general**

POT existent	= 16,72 %
CUT existent	= 0,20
POT propus	= 20,15 %
CUT propus	= 0,26

### **2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studiata, in starea in care se afla in prezent, este zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, astfel ca nu satisface conditiile de reprezentativitate pentru zona de productie / servicii (delimitata strict prin limita de proprietate a initiatorului prezentului PUZ.).

### **2.6.4. Asigurarea cu servicii ale zonei, in corelare cu zonele invecinate**

In zona nu sunt asigurate servicii, cu exceptia celor asigurate de beneficiar, zona fiind caracterizata de existenta locuintelor individuale (cu regim mic de inaltime).

### **2.6.5. Asigurarea cu spatii verzi**

Sunt asigurate spatii verzi, tinand cont de faptul ca beneficiarul doreste extinderea constructiei de productie - tipografie existenta. Suprafata asigurata cu spatii verzi reprezinta 14,25 % (93,80mp).

#### **2.6.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Amplasamentul este ferit de pericolul inundatiilor, alunecarilor de teren si al eroziunilor. Din acest punct de vedere, nu sunt restrictii de construire.

#### **2.6.7. Principalele disfunctionalitati**

- lipsa accesibilitatii la transportul public;
- lipsa conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

#### **2.7. Echipare edilitara**

In zona studiata, exista retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa potabila, canalizare si telecomunicatii.

Constructiile existente din incinta initiatorului PUZ au asigurate toate utilitatile existente in zona, in stare de functiune. Extinderea propusa necesita doar alimentare cu apa , canalizare si alimentare cu energie electrica prin racordare la cele existente in incinta .

#### **2.8. Probleme de mediu**

Prezentul proiect intra sub incidenta HG nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, fiind incadrart in Anexa 2 la pct.10, lit.

- a » - Proiecte de dezvoltare a unitatilor / zonelor industriale .

Proiectul, nu intra sub incidenta art.28 din O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Constructia propusa – extindere – nu produce noxe, nu polarizeaza / genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.

#### **2.8.a. Relatia cadru natural – cadru construit**

In situatia existenta nu se produc incomodari intre cadrul natural si cadrul construit.

Lucrarile de executie, nu reprezinta factor de impact ( emisii - poluarea directa a mediului ca efect al traficului ; rezultat – poluare directa a mediului ca efect al activitatii de intretinere si exploatare a infrastructurii rutiere) si nici nu produce impact asupra mediului (afectarea caracteristicilor fizico – chimice si structurale ale componentelor naturale ale mediului, reducerea diversitatii si productivitatii biologice a ecosistemelor naturale, afectarea echilibrului ecologic si a calitatii vietii, cauzata, in principal, de poluarea apei, atmosferei si solului, supraexploatarea resurselor, gospodarirea si verificarea lor deficitara, ca si prin

amenajarea necorespunzatoare a teritoriului).

**2.8.b. Evidentierea riscurilor naturale si atropice**

Terenul de amplasament , este ferit de pericolul inundatiilor, eroziunilor sau alunecarilor de teren.

**2.8.c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri naturale**

Nu este cazul .

**2.8.d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectiei**

Nu este cazul, deoarece amplasamentul nu are in vecinatati cu valori de patrimoniu.

**2.8.e. Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz**

Nu este cazul.

**2.9. Optiuni ale populatiei**

In urma consultarii autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, proiectantul isi exprima urmatoarele optiuni:

- pastrarea functiunii zonei ;
- imbunatatirea aspectului arhitectural ;
- amplasare si retrageri ,
- indici urbanistici – POT; CUT ;
- depistarea disfunctionalitatilor existente ;
- rezolvarea circulatiei de acces – iesirea din incinta fara afectarea fluentei traficului ;
- analiza circulatiei juridice a terenurilor ;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare ;
- integrarea amenajarilor propuse

**Capitolul III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare intocmite anterior sunt :

- Studii topo scara 1: 500 in care au fost identificate elementele existente in zona luata in studiu ;
- Studiu geotehnic care informeaza asupra conditiilor geotehnice a terenului in vederea construirii obiectivului propus ;



- Din documentatiile prezentate de catre investitorul obiectivului, investitor care este si beneficiarul prezentei documentatii, in faza de tip P.U.Z., se desprind urmatoarele concluzii :

- obiectivul de investitii propus :

#### EXTINDERE SPATIU DE PRODUCTIE - TIPOGRAFIE

- asigurare racorduri / bransari / extinderi utilitati.

Din documentatiile de avize se desprind conditiile impuse de administratorii de utilitati tehnico-edilitare si organisme de specialitate in teritoriu, specificate prin Certificatul de Urbansim.

### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Funciunea aprobata prin Planul Urbanistic General / 2012, este zona sediu, zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 10.

Terenul se afla in zona de impozitare "D".

Prin prezenta lucrare in faza PUZ se intentioneaza organizarea urbanistica a zonei, rezolvarea circulatiilor de acces (inclusiv pentru autospeciale de interventie PSI), iesirea din incinta fara afectarea fluentei traficului, indici urbanistici, echiparea edilitara.

P.U.Z-ul intocmit pentru zona studiata, permite autorizarea executarii de constructii si realizarea de amenajari specifice cu respectarea si in conditiile legislatiei in vigoare.

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

La data intocmirii prezentei documentatii, sunt asigurate spatii verzi, in suprafata de 93,80mp.

Regimul de inaltime propus este P+1E .

Prin dimensiuni, regim de inaltime, mod de amplasare in teren, distante fata de limitele de proprietate, vecinatati, orientare si amplasare fata de punctele cardinale, cladirea propusa corespunde prevederilor Codului Civil, Regulamentului General de Urbanism si normelor specifice care reglementeaza realizarea, dimensionarea si amplasarea constructiilor.

Prin caracteristicile arhitecturale, sistem constructiv si finisaje propuse, cladirea corespunde atat din punct de vedere functional, cat si arhitectural, cerintelor si criteriilor de calitate, rezistenta, stabilitate si durabilitate prevazute prin actele normative specifice in vigoare.

#### Conditii de fundare

Amplasamentul ocupa o suprafata aproximativ plana, fara denivelari, avand asigurata stabilitatea generala neexistand posibilitatea aparitiei fenomenelor morfo – dinamice. Nu exista pericol de inundatii.

Stratul de apa subterana freatica circula continuu in subteranul amplasamentului, iar nivelul hidrostatic apare la adancimi de -2,80m CTA. Stratul are caracter slab ascensional

Sistemul de fundare este fundare directa in stratul de pietris neuniform, mic – mare, cu

nisip si bolovani si elemente constituite predominant din roci sedimentare (pentru spatiu productie) ; in praf argilos cafeniu, umed, plastic vartos (sediul firma).

Seismic, amplasamentul se gaseste in zona cu gradul VIII(opt) de seismicitate pe MSK - conform STAS11.100/1-1993.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **3.4.a. Organizarea circulatiei**

La momentul intocmirii prezentei documentatii, in incinta, sunt asigurate 3 locuri de parcare pentru autoturisme pe platforma betonata. Aceste locuri de parcare si semnul rutier au fost rezolvate in cadrul altei documentatii pr.nr. 76 / 2008 faza DTAC • Construire sediu si spatiu productie – tipografie € Str. Vasile Lupu, nr. 87A.

De mentionat este faptul ca la iesirea din incinta proprietatii (curte) s-a propus montarea unui indicator rutier • STOP € .

Suprafata carosabila asigurata in incinta , inclusiv locurile de parcare ocupa 163,93mp.

Pentru evitarea stagnarii apelor din precipitatii in jurul constructiei, sunt necesare lucrari de amenajari exterioare si sistematizare verticala, lucrari ce sunt impuse de preluarea apelor pluviale din incinta (trotuare, alei).

**3.4.b. Organizarea circulatiei feroviare** – nu este cazul.

**3.4.c. Organizarea circulatiei navale** - nu este cazul.

**3.4.d. Organizarea circulatiei aeriene** – nu este cazul.

### **3.5 . Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Limita zonei studiate include o suprafata de 17466,00 mp.

Folosinta actuala : curti constructii si hala productie – tipografie.

Funciunea aprobata prin PUG/2012 pentru municipiul Bacau, este zona locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 10.

Zona studiata va avea functiune productie – tipografie / servicii.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- realizarea organizarii functionale a noului amplasament ;
- respectarea aliniamentului ;
- integrarea si armonizarea constructiei propuse in zona ;
- completarea infrastructurii tehnico- edilitare in functie de necesitati ;

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului, pe amplasamentul initiatorului PUZ s-au stabilit suprafete pentru fiecare functiune conform bilantului teritorial.

## BILANT TERITORIAL GENERAL

Bilantul teritorial se intocmeste pentru a pune in evidenta proportia dintre functii si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor.

Specificatie	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	2920,00	16,72	3520,00	20,15
Circulatie carosabila + parcaje	2845,00	16,29	3075,00	17,61
Circulatie pietonala	837,60	4,80	1046,40	5,99
Trotuare constructii	400,80	2,29	1115,80	6,39
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	350,00	2,00
Teren liber	10462,60	59,90	8358,80	47,86
Total suprafata studiata	17.466,00	100,00	17.466,00	100,00

Suprafata construita existenta = 2920,00mp  
Suprafata desfasurata existenta = 3478,00mp

P.O.T.existent = 16,72%  
C.U.T.existent = 0,20

Suprafata construita propusa = 3520,00mp  
Suprafata desfasurata propusa = 4636,00mp

P.O.T. Propus = 20,15%  
C.U.T. propus = 0,26

Destinatia terenurilor : - proprietate privata = 13344,60 mp  
- domeniu public = 4121,40mp

## BILANT TERITORIAL PE AMPLASAMENT

Specificatie	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	247,37	37,59	334,37	50,82
Circulatie carosabila + parcaje	240,58	36,56	163,93	24,91
Circulatie pietonala + trotuare cladiri	59,24	9,01	65,90	10,02
Spatii verzi amenajate	110,81	16,84	93,80	14,25
Teren liber	0,00	0,00	0,00	0,00
Total suprafata teren	658,00	100,00	658,00	100,00

Suprafata construita existenta = 247,37mp – conf. Autorizatie de constr. nr.64/23.03.2009  
Suprafata desfasurata existenta = 462,74mp – conf. Autorizatie de constr. nr.64/23.03.2009

P.O.T.existent = 37,59%  
C.U.T.existent = 0,70

Suprafata construita propusa	= 334,37mp
Suprafata desfasurata propusa	= 592,20mp
P.O.T. Propus	= 50,82%
C.U.T. propus	= 0,90

Destinatia terenurilor : - proprietate privata = 658,00 mp

### **3.6. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare**

#### **3.6.1. Alimentare cu energie electrica**

Aceasta se va realiza prin racordarea la tabloul electric existent in incinta cladirii existente, cu mentiunea ca nu este necesara majorarea puterii instalate.

**3.6.2. Alimentare cu apa** - se va realiza prin bransarea la retele existente in incinta.

**3.6.3. Canalizare ape uzate menajere** - se va realiza prin bransarea la retele existente in incinta.

#### **3.6.4. Incalzire**

Incalzirea spatiilor, se va realiza prin bransarea la centrala termica existenta.

Combustibilul folosit este gazul natural.

**3.6.5. Telefonizare** – se va asigura prin telefonie mobila.

Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului, motiv pentru care beneficiarul va respecta contractul incheiat cu serviciul de salubritate din localitate si va folosi in continuare containerele de pe platforma gospodareasca existenta in incinta, .

### **3.7. Protectia mediului**

Zona studiata, prin functia sa, nu necesita luarea de masuri speciale pentru protectia mediului, neconstituind un impact produs in teritoriu.

Nu exista posibilitatea ca proiectul sa aiba efecte asupra unor areale sensibile (paduri, zone de coasta, areale protejate, etc.).

#### **3.7.a. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

- *Protectia calitatii apelor* – Nu este cazul
- *Protectia aerului* - Sursa de poluare pentru aer, pe perioada executiei – praful ( se vor lua masuri de stropire impotriva prafului ) si gazelor emise de mijloacele de transport .
- Pe perioada exploatarei – nu este cazul, centrala murala, pe gaze naturale este existenta si in functiune.

- *Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor* – nu este cazul.

Acelasi lucru se poate afirma si despre producerea vibratiilor - nu este cazul .

- *Protectia impotriva radiatiilor* - Nu este cazul.

- *Protectia solului si subsolului* –nu este cazul. Apele pluviale sunt conduse prin jgheaburi si burlane in spatiul verde al curtii. Apele uzate menajere sunt conduse in sistem inchis, la canalizarea stradala existenta.

**3.7.b. Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.

**3.7.c. Epurarea, preepurarea apelor uzate** – nu este cazul.

**3.7.d. Depozitarea controlata a deseurilor** -

In principal materia prima este hartia , iar evidenta gestiunii deseurilor se face conf. HG856 / 16.08.2002.

Beneficiarul informeaza permanent furnizorii, asupra necesitatii de aprovizionare cu produse / materiale care nu au impact asupra mediului si in consecinta solicita prin comenzi ferme de aprovizionare, fisele tehnice / securitate ale acestora (ce cuprind specificatii clare privind protectia mediului).

Obtinand in principal produse unicat si de serie mica, aprovizionarea cu materii nu este planificata si nici pe stoc (doar stoc minim necesar, in functie de gradul de incarcare cu comenzi).

In concluzie, in procesul de productie, sunt antrenate (folosite) substante netoxice.

In faza de executie :

- **Deseuri materiale de constructie** - se vor sorta, depune selectiv pe categorii de deșeu si se vor transporta si preda la societati autorizate in colectare / valorificare deseuri reciclabile .

Pământul rezultat de la săpătură fundațiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pământ vegetal, ce va fi folosit pentru completări în zonele de spații verzi / sistematizare verticală .

Identificarea tipurilor de deseuri rezultate în faza de executie, conform H.G. 856/2002 actualizată :

- 17.01.05 - beton
- 17.04.05 – fier si otel
- 17.05.08 – resturi de balast, altele decat cele specificate la 17.05.07

In faza de functionare :

- **Deseuri menajere si ambalaje** - se vor sorta, depune selectiv in containere metalice tip Europubele , amplasate pe platforma gospodareasca existenta in incinta si se vor transporta conform contract incheiat cu firma de salubritate.

Identificarea tipurilor de deseuri rezultate in faza de functionare, conform H.G. 856/2002 actualizata :

- 15.01.01 - ambalaje
- 15.01.02 - material plastic (nespecificate cantitativ)
- 12.01.99 – alte deseuri nespecificate
- 20.02.10 - deseuri biodegradabile

Salubritatea zonei intra in sarcina beneficiarului.

Este obligatoriu ca, toate deseurile sa fie netoxice, biodegradabile, responsabilitatea revenindu-i beneficiarului, prin contractele incheiate cu firmele de specialitate pentru preluarea deseurilor rezultate.

Pamantul rezultat de la sapatura fundatiilor nu se va transporta, ci se va face depozit de pamant vegetal, ce va fi folosit pentru completari in zonele de spatii verzi / sistematizare verticala .

**3.7.e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Pe amplasament nu sunt terenuri degradate si nici nu sunt necesare consolidari de maluri.

S-au prevazut spatii verzi in suprafata de 93,80 mp - spatii plantate copaci inalti pe limita de proprietate, spatii inierbate, arbusti decorativi.

**3.7.f. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul incintei, spatiul verde s-a organizat astfel :

- S-a propus o ecranare locala prin zone verzi – ecrane de vegetatie / copaci , cu rol de fonoabsorbant, pe limita de proprietate,
- Pateuri de verdeata, impuse de functiunea cladirii propuse si de circulatia carosabila.

**3.7.g. Protejarea bunurilor de patrimoniu - nu este cazul.**

**3.7.h. Refacerea peisagistica**

Nu este cazul refacerii , folosinta actuala a terenului este teren curti constructii si hala productie – tipografie, sediu administrativ, iar incinta , dupa executia obiectivului, se vor reconsidera organizarea trotuarelor, aleilor pietonale si carosabile, spatiilor verzi, conform planului de situatie U2 – Reglementari urbanistice .

**3.7.j. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare**

Amplasamentul dispune de posibilitatea racordarii accesului auto la strada Vasile Lupu, asfaltata, in stare buna.

Disfunctionalitati

- lipsa accesibilitatii la transportul public;
- lipsa conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie. :

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

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil in zona, se face conform Legii nr.213/1998.

Pe suprafata de teren studiată , in suprafata de 17466,00 mp se identifica urmatoarele tipuri de proprietate:

- proprietate privata = 13344,60 mp
- domeniu public = 4121,40 mp

### **Capitolul IV - CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Studiul de fata are drept scop sistematizarea zonei si crearea unei solutii optime care sa satisfaca optiunile beneficiarului si de dezvoltare urbanistica pe zona functionala a utilitatilor cu profil de zona pentru fabrica de productie pellete pentru foc, retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie.

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-au efectuat analize cu privire la:

- incadrarea in elementele cadru ale P.U.G.,
- fondul construit existent,
- circulatia si echiparea edilitara,
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un Regulament Local de Urbanism.

Prevederile studiului devin aplicabile dupa avizarea si aprobarea lui.

Dupa aprobare solutia propusa devine operativa si legala, astfel suprafata terenului studiat face parte din prevederile P.U.G. in vederea dezvoltarii urbanistice a localitatii.

Intocmit : sef proiect  
Arh. Catuneanu Marian