

PROIECT NR. Z005/2020

**TITLU PROIECT:
PUZ – CONSTRUIRE SPAȚIU PRODUCȚIE
ALIMENTARĂ**

Str. Gării, Nr. 58-60, Oraș Căzănești, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C. MIRACOM S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

PROIECTANT:

S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Lista de semnături:

Proiectat
Urb. Mihai Mardale

Desenat
Urb. Mihai Mardale

Administrator,

Urb. Mihai Mardale

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU PRODUCȚIE ALIMENTARĂ

Str. Gării, Nr. 58-60, Oraș Căzănești, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zonă
4. Situație existentă
5. Reglementări urbanistice zonificare
6. Reglementări echipare edilitară
7. Proprietatea asupra terenului

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « CONSTRUIRE SPAȚIU PRODUCȚIE ALIMENTARĂ »
2. Adresa: Str. Gării, Nr. 58-60, Oraș Căzănești, Jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: S.C. MIRACOM S.R.L.
5. Data: Septembrie 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al orașului Căzănești, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 3447,09 mp cf. masuratorilor (3430,86 mp cf. actelor) compus din două parcele proprietate beneficiar.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea vestică a localității: str. Gării, nr. 58-60, având categoria de folosință curți construcții, arabil, livadă, vie cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin cartea nr. cadastral 277 (S-991,98mp), cartea funciara 20045 și nr. cadastral 278 (S-2455,11 mp), cartea funciara 20040.

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unei ansamblu clădiri care să găzduiască funcțiunea de producție alimentară, platforme pre colectare deșeuri, drumuri, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi.

Alegerea acestui amplasament este justificată ca fiind cea mai avantajoasă din următoarele motive:

- ✓ terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate funcțiunile, din str. Gării;
- ✓ în zonă există deja funcțiuni complementare: zonă pentru unități agricole, zonă de servicii;
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea se face pentru a reglementa și direcționa caracterul zonei.

Scopul studiului este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de

urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unei clădiri de producție alimentară.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zona activități de producție alimentară”.

Obiectivele analizate se referă la dezvoltarea economică a localității în scopul ameliorării nivelului de viață al populației prin atragerea unor investiții importante care să fie realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacității de producție a orașului.

PUZ - „ CONSTRUIRE SPAȚIU PRODUCȚIE ALIMENTARĂ” oraș Căzănești, județ Ialomița va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor în vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ stabilirea desființării clădirilor existente aflate actual pe parcelă;
- ✓ alipirea parcelelor;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirii pe parcele;
- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice pentru canalele existente în zonă;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Vecinătățile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord –CL Căzănești;
- sud – Giju Mirela;
- est - md. Mihai Ștefan;
- vest –str. Gării.

Conform P.U.G. și R.U.L. al orașului Căzănești, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosința curții construcții și arabil, livadă, vie ; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „L-Zona de locuințe” .

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;

- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea 137 /1995 - privind protecția mediului, republicată;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 215/2001 – a Administrației Locale, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administrația publică locală;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - studiul topografic,
 - studiu geotehnic,
 - P.U.G. oraș Căzănești.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 3447,09mp este situat în partea vestică a orașului Căzănești, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Gării. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorita pretabilității zonei, amplasarea in vecinătatea unității agricole aflate în

proprietatea beneficiarului, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici până la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă a existat un cadru construit cu funcțiuni de locuire și unități agricole iar în urma intervenției se va augmenta acest caracter, de producție conexe agricol.

În zona analizată nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectură și nici rețele edilitare majore care să impună zone de protecție sau interdicție.

2.2. Încadrarea în P.U.G. și R.L.U. aprobate

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în orașul Căzănești, având următoarea funcțiune:

L-Zonă de locuințe

Zona L se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat P, P+1.
- utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare și au program prelungit după ora 22.00; activități productive poluante sau cu risc tehnologic; activități incomode prin depozitare și producție, prin deșeurile produse sau prin programul activităților; depozitarea spre vânzare a unor mari cantități de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze sau stații de întreținere auto; lucrări de terasament care pot să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care implică disfuncționalități în evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zonă de locuire, zonă unități agricole și zonă servicii.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt :L, IS, Agr .

2.3. Cadrul natural

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependență.

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepele primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza desțelenirii și arăturilor. Dintre

formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri impropriei agriculturii.

În luncile Ialomiței și Dunării sunt resturi de vegetație cu stuf, papură și rogoz ca și zăvoaie de tip sud-european cu sălcii și plopi.

Condiții geomorfologice:

Orașul Căzănești este situat în marea unitate morfologică, cunoscută sub numele de Câmpia Bărăganului, în lunca de pe malul stâng al râului Ialomița.

În această zonă, lunca se dezvoltă pe o lățime de cca. 5 km., dezvoltare datorată unui curs meandrat tipic de șes, accentuat de terasă înaltă pe malul drept.

Altitudinea terenului descrește în general de la Vest la Est, dar se observă și o ușoară descreștere de la Nord spre Sud.

Condiții geologice

Teritoriul aparține mării unități structurale cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesica, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmat de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex mărnos.

Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:
 - temperatura medie anuală + 10 ÷ 11 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna ianuarie - 3,0 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna iulie + 23 ÷ 24 °C
 - temperatura maximă (august 1951) + 44°C
 - temperatura minimă (februarie 1954) - 30 °C.
- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale sub 500 mm/an
- regimul vânturilor:
 - zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile

reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,6 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 100 ani.

Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1,0$ s.

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,80 m de la cota terenului natural.

Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,5 KN/m².

2.4. Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a orașului Căzănești se face prin str. Gării.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al oraș Căzănești, județul Ialomița ocupând o suprafața de 3447,09 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea vestică a localității: str. Gării, nr. 58-60, având categoria de folosință curți construcții și arabil, livadă,

vie; identificate prin cartea nr. cadastral 277, cartea funciara 20045 și nr. cadastral 278, cartea funciara 20040.

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului și de legătura rutiera de transport.

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 5/30.01.2003 reactualizat conform H.C.L. nr. 28/19.05.2011 , este de teren situat in zona L-Zona de locuințe.

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPR AFATA MASURATA	SUPRAFATA DIN ACTE
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care:	3447,09	3430,86
SUPRAFATA TEREN NR. CAD 277:	991,98	976mp. cf.CVC NR. 657/16.06.2020
SUPRAFATA TEREN NR. CAD. 278 :	2455,11	2455mp. cf. CVC NR. 657/16.06.2020
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA A FI DEMOLATA (CF. MASURATORI):	852,03	
ZONA DE LOCUINTE - L		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire, servicii, cât și unități agricole cu clădiri având regim de înălțime P - P+2.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Gării care stabilește legătura cu orașul Căzănești cât și cu teritoriul extra orășenesc.

Alimentare cu apă.

În zonă există rețea de alimentare cu apă publică a orașului.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială.

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială este existentă pe str. Gării.

Alimentare cu energie electrică.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin branșarea la rețeaua existentă în vecinătate.

Telecomunicații.

Se va racorda la rețeaua existentă, dacă va fi cazul.

Alimentare cu energie termică.

Se va racorda la rețeaua existentă dacă va fi cazul.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite.

CALITATEA AERULUI

Nu exista factori care afectează calitatea aerului in zonă.

CALITATEA APEI

Nu exista factori care afectează calitatea apei din zonă.

CALITATEA SOLULUI

Nu exista surse de poluare a solului în zonă. Amplasamentul nu se afla într-o zona cu exces de umiditate.

SPATII VERZI. ANALIZA VEGETATIEI EXISTENTE

Vegetația este caracteristica stepei, aici găsindu-se atât elemente floristice Est - europene cât și specii din floră mediteraneană și balcanică.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportuna dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonei cât și prin crearea a noi locuri de munca.

Intervenția este una care încurajează o îmbunătățire a imaginii zonei prin organizarea incintei beneficiarului, asigurarea acceselor, asigurarea utilităților necesare desfășurării activității și respectarea prevederilor legale.

Pentru consultarea populației metodele de informare și consultare a publicului se vor realiza conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.9. Disfuncționalități ale situației existente

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

- existența unor clădiri uzate atât moral cât și fizic situate pe teren, duc la scăderea calității generale a ambientului;
- spațiul aferent neamenajat situat duce la crearea unui impact vizual cât și

funcțional negativ;

-degradarea suprafeței pavate a circulației pietonale duce la scăderea confortului tranzitării;

-existența în partea anterioară a parcelelor vecine a unei zone de teren arabil destructurat duce la o scădere a coeziunii spațiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Beneficiarul dorește amplasarea unui funcțiuni de activități de producție alimentară pe un teren proprietate privată în suprafața de 3447,09mp., prin realizarea unei clădiri care să găzduiască activități de producție alimentară, platforme precolectare deșeuri, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi .

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de șantier, de posibilitățile de procurare și costurile utilităților necesare la construcții – montaj suportate în totalitate de beneficiar, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scăzut a terenului, a factorilor sociali și de sănătate a populației.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât sa nu afecteze terenurile învecinate – traseele vor trece pe lângă drumul care se afla în partea vestica a parcelei.

3.2 Prevederi ale PUG

Strategia de dezvoltare a oraș Căzănești are drept scop menținerea importanței economice și a ponderii populației la scara locală și județeană, cu efectuarea trecerii de la o bază economică axată pe agricultură la una complexă bazată pe industrie mică și mijlocie, la servicii și comerț, la un rol administrativ, regional și de turism.

Principalele obiective ale PUG ului sunt:

- afirmarea orașului în teritoriu și creșterea solidarității pe plan local și județean: asumarea rolului de furnizor de servicii și de catalizator al dezvoltării în teritoriul local; ameliorarea accesibilității orașului la scara regională, județeană și locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat preponderent pe agricultură la una bazată pe întreprinderi flexibile și adaptabile pe industrie mică și mijlocie, comerț și servicii;

- protecția mediului, conservarea și valorificarea cadrului natural: reducerea poluării; minimalizarea riscurilor tehnologice; minimalizarea riscurilor naturale;
- ameliorarea calității locuirii;
- creșterea atractivității spațiului, atât pentru turism cât și investiții în domeniul prelucrării - desfacerii produselor locale.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, situl care face obiectul documentației este situat în intravilanul orașul Căzănești pe teren având categoria de folosință curți-construcții, agricol, livadă și vie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

a) Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar:

Precizăm că nu există la momentul de față zonă protejată în arealul studiat care să fie monitorizată de Ministerul Mediului.

În aceste condiții, măsurile pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor existente în zonă.

b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor

Luând în considerare gradul de conservare al structurilor și funcțiile tipului de habitat precum și posibilitățile de refacere se poate considera că în zona studiată situl are structura parțial degradată, dar cu perspective bune și se poate restaura cu efort mediu.

Prin implementarea proiectului se pot deduce două direcții majore în ceea ce privește evoluția sau schimbarea stării de conservare a sitului și anume:

- prima rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția mediului, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de investiție este nesemnificativ;
- a doua cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:
 - nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
 - un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
 - deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul la amplasament se va face din str. Gării.

În interiorul sitului, în zona de activități de producție este restricționat accesul auto, având acces doar mașinile de transport și cele ale personalului,

iar în acest sens se va monta cabină poartă în cadrul drumului cu sens unic intrare dinspre partea sud a sitului spre partea de nord.

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor.

Nu există stații transport în comun sau intersecții cu probleme de trafic sau acces în zona afectată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCționalĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. și R.L.U. al oraș Căzănești, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosința curți construcții, arabil, livadă și vie și se supune prevederilor R.L.U., care prevede ca autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Distantele minime pentru siguranța și protecție, stabilite în urma avizării, vor fi asigurate în cadrul proiectului de execuție.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 43,30 m x 55,20 m și se va amplasa la o retragere de 5m față de aliniament.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Gării prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajează accesesele pietonale distincte pentru angajați/ flux pe fațada principală/laterală/posterioară a clădirilor
- Se amplasează platforme pentru deșeuri pe proprietatea privată și se asigura evacuarea ritmică a deșeurilor rezultate;
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 20% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de : platforme și circulații, parcaje, spații verzi plantate, platforme deșeuri, cabină poartă.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridică în domeniu public de interes local ;
- Se propune racordarea la utilitățile disponibile la nivel urban și existente pe str. Gării ;

Zona rezultată în urma PUZ este Zonă activități de producție alimentară .

În funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcela, rezultă:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TEREN, din care :	3447,09	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	850	24,66%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1700	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATILOR, PARCAJELOR SI PLATFORMELOR:	1905	55,26%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI:	692,09	20,08%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME):POT=50%; CUT=1,5; NR. NIV. : P+2		

Prin amplasarea construcțiilor si amenajărilor pe parcela si rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil actualizat cât și prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Costurile pentru realizarea investiției vor fi realizate integral de către beneficiar, nu vor exista costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Accesul la rețeaua stradala

Accesul se asigura din str. Gării care stabilește legătura cu orașul Căzănești cât și cu teritoriul extra urban; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua de alimentare cu apa a orașului.

Canalizare menajera, canalizare pluviala

Atât canalizarea menajera cat și cea pluviala se va realiza prin racord la rețeaua urbană.

Alimentare cu energie electrica

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existenta pe str. Gării.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta.

3.7. Protecția mediului

Politica care gestionează dezvoltarea este axata pe respectarea principiilor de dezvoltare economica europeana, manifestând o mare grija pentru protejarea mediului înconjurător, in strânsă legătura cu administrația

publica locala.

Principiul de baza este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor si reciclare.

Protecția calității apelor

• Se vor lua toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative in vigoare.

• Datorita soluției constructive și colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza si exploata nu prezinta pericol de poluare a componentei de mediu – apa. Nu se fac evacuări de ape în receptor natural.

Protecția aerului

• Activitățile desfășurate ca urmare a funcționarii nu sunt generatoare de noxe in aer.

În vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut masuri de diminuare a noxelor in aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonica si eoliana. Astfel, au fost propuse spatii verzi cu rol ambiental si de protecție de cca 20% din suprafața totala a parcelelor proprietate privata, care face obiectul PUZ.

Protecția solului si subsolului

• Prin obiectivul de investiții propus nu se vor desfășura activități care sa producă contaminări semnificative a solului cu agenți poluanți.

• Sursele posibile de poluare a solului rezultate ca urmare a activității de amenajare sunt: surse specifice perioadei de execuție.

În perioada de execuție a investiției pot apărea accidental pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deșeurilor rezultate.

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de masuri : realizarea de coșuri de gunoi ; lucrări de întreținere si toaletare a solului in spatiile verzi.

Ca o concluzie, se poate exprima ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, natura activităților, nu pot determina contaminări ale solului.

Protecția așezărilor umane si a altor obiective de interes public

• Parcelele proprietate privata, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zona preponderent de servicii, locuire și unități agricole.

• Având in vedere traficul estimat, nu se considera ca ar constitui un

factor de stres semnificativ.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Pe parcela unde se va realiza intervenția nu este prezentă nici un tip de vegetație ce impune protecție. Terenul este ocupat parțial, pe alocuri este vegetație înaltă plantată, în partea sud-estică.

- În timpul lucrărilor de execuție s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, în arealul natural învecinat. Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor măsuri de limitare a zonei de împrăștiere, prin umezirea periodică a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologică și peisagistică.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

- Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate în urma activității (pământ, moloz, deșeuri, etc.) se vor evacua printr-un serviciu specializat și abilitat al administrației publice locale.

- La finalizarea lucrărilor de construire și punerea în funcțiune a investiției se vor lua măsuri astfel :

- Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea la deponia de deșeuri.

- Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995.

- Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substanțe toxice și periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substanțe.

- Spațiile propuse sunt destinate producției alimentare și nu implică nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Protecția împotriva radiațiilor

- Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

- Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri suplimentare împotriva radiațiilor.

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

- Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

- S-au propus realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de loisir în

proporție de 20% (692 mp).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizată, nu necesită controlul emisiilor de poluanți în mediu.
- Aceasta documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, modificată și completată cu Legea nr. 84/2006, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată are ca funcțiune dominantă : zonă de locuit, de servicii și unități agricole. În cadrul zonei principalele obiective de utilitate publică sunt circulațiile existente, și rețelele edilitare.

În vecinătatea parcelelor care a generat PUZ, există clădiri cu destinația de locuire, zone de servicii și unități agricole; clădiri regim de înălțime P – P+2.

4. Concluzie

Se apreciază că realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – «Activități de producție alimentară», și regimul de construire specific ansamblului în care se înscrie.

Prin modul de amplasare și conformare a accesului nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi: **P.O.T.=50%, C.U.T.=1.5, Reg.H.- P+2.**

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale