
ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

**ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN
IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI,
IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI**
*extravilan comuna Brusturi, punct "Dealul Crucii", tarla 32, parcela
336/14, CF 51092 judetul Neamt*

-----STUDIU DE OPORTUNITATE-----

Beneficiar:

LEONTE EMANUEL – com. Brusturi, jud. Neamt tel. 0743995396

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI**
2. Adresa: extravilan comuna Brusturi, punct "Dealul Crucii", tarla 32, parcela 336/14, CF 51092 judetul Neamt
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **LEONTE EMANUEL – com. Brusturi, jud. Neamt tel. 0743995396**
5. Data : 2021;

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale Protectie civila.
- 3.10. Scurta descriere a investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 32 / 02.11.2021

PIESE DESENATE:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 2000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG | SC 1: 1000/200 |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 1000/200 |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA | SC 1: 1000 |

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

5.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
6.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect:	ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI
2. Adresa:	extravilan comuna Brusturi, punct "Dealul Crucii", tarla 32, parcela 336/14, CF 51092 judetul Neamt
3. Proiectant :	S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. Iasi, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar :	LEONTE EMANUEL – com. Brusturi, jud. Neamt tel. 0743995396
5. Data :	2021;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere in intravilan a unui teren situat in extravilan, care a generat PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul care a generat PUZ este situat in extravilan com. Brusturi, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 32 / 02.11.2021 eliberat de Primaria Comunei Brusturi, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, introducerea in intravilan a unor terenuri se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 7.600mp si este formata dintr-o parcela: (NC 51092). Terenul care a generat PUZ are NC 51092.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de activitati productive.

1.3 Surse documentare

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

- PUG COM. BRUSTURI, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 53 din 2020

- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in extravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru cei care vor sa dezvolte activitati economice de tip agro-industriale.

Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 15min fata de centrul Com. Brusturi, are acces la un drum de exploatare.

Dezavantajele locului indisponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, apa, canalizare, gaz)

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul agricol – de zona pentru activitati agro-industriale.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 “ Incadrare in PUG Com. Brusturi “ -

Brusturi (în trecut, Poiana și Brusturi-Drăgănești) este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Brusturi (reședința), Groși, Poiana și Târzia. Comuna se află în extremitatea nordică a județului, la limita cu județul Suceava. Este străbătută de șoseaua națională DN15C, care leagă Piatra Neamț de Fălticeni.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Brusturi se ridică la 3.852 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.975 de locuitori.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna nu exista, satele ei făcând parte din comuna Drăgănești aflată în plasa Moldova de Jos a județului Suceava. Anuarul Socec din 1925 consemnează înființarea comunei Poiana, cu satele Brusturi, Cornilești, Groși, Poiana și Târziu în plasa Boroaia a aceluiași județ; comuna avea 2661 de locuitori. În 1931, comuna a luat numele de *Brusturi* și făcea parte din județul Baia.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

În 1950, ea a trecut în administrarea raionului Târgu Neamț din regiunea Bacău. În 1968, ea a trecut la județul Neamț, și i s-au adăugat și satele comunei desființate Drăgănești, comuna luând numele de *Brusturi-Drăgănești*. Satele comunei Drăgănești s-au separat din nou în anul 2004, iar comuna a revenit la denumirea de *Brusturi*.

În comuna Brusturi se află biserica „Sfinții Voievozi” din satul Groși, monument istoric de arhitectură de interes național, construită în 1806.

În rest, trei alte obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt situri arheologice: necropola tumulară din secolele al III-lea–al IV-lea descoperită în vatra satului Târzia; și așezarea neolitică de „la Izlaz” (în același sat), atribuită culturii Cucuteni. Celălalt obiectiv este biserica de lemn „Sfântul Ioan Botezătorul” (1924) din satul Poiana, construcție clasificată ca monument de arhitectură.

Terenul studiat este in extravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de un drum judetean - drum categoria II. Terenul nu are vecinatati construite.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Biserica Sf. Nicolae – 640 m
- **Prima locuinta se afla la 420m distanta de zona propusa pentru introducere in intravilan.**

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 53 din 2020, parcela este situata in extravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul nu beneficiaza de acces la retele edilitare.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate nu se afla dotari urbane. La distanta de 2km se afla spatii comerciale, banca, dispensar, farmacii, etc.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2. 1.5. Adancimea de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

1.6. Seismic.

1. Conform *Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/2013*¹ (in vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem urmatoarele valori:

- valoarea de varf ale accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) **$a_g = 0,25g$** , cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, **$T_c = 0,7s$** (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1.

2. In schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formatiunile intalnite sunt de tip **tip C**, avand **$v_{s,30} = 180-360m/sec$** .

¹ Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

3. Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul 6 pe scara MSK (harta nu se utilizează pentru proiectarea antisismică, dar poate fi comodă pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic redus.

Terenu, în contextul actual, prezintă stabilitate litologică nefiind afectat de alunecări de teren. Amplasamentul studiat nu este supus viiturilor de apă și inundațiilor.

2.4 Circulația

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din drum de exploatare cu lățime cuprinsă între 2.2m și 4 m carosabil.

Drumul de exploatare nu prezintă îmbracaminte asfaltică (se încadrează în categoria a IV-a, din punct de vedere al importanței) și nu este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

În planșa nr. 2 "Situatia existentă" se poate studia relația parcelei din punct de vedere al accesului cu circulațiile din vecinătate:

2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În planșa nr. 2. "Situatia existentă" sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiată.

Terenu care face obiectul documentației PUZ este situat în **extravilanul** Comunei Brusturi, jud. Neamț și este format dintr-o parcelă de câmp. Parcela care a generat PUZ este următoarea:

1. Parcela cu S= 7.600 mp - teren liber cu categoria de folosință arabil, extravilan, NC 51092, proprietar LEONTE EMANUEL și următorii vecini:

- la Nord – most. def. Gavriloaia Costică; Macovei Ion
- la Sud – drum de exploatare
- la Nord - Vest – Macovei Ion
- la Nord - Est – most. def. Gavriloaia Costică

În prezent, suprafața de teren care a generat PUZ nu este împrejmuită. Categoria de folosință a terenurilor este : arabil – extravilan.

Relationari între funcțiuni

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Funcțiunea propusa este compatibila cu celelalte moduri de ocupare a terenului existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona de activitati agro-industriale, terenuri agricole, etc.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt libere de constructii si se afla in extravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona nu se afla constructii. Cele mai apropiate constructii se afla la o distanta de 380m de parcela si 420m de zona propusa pentru construire ferma de porci.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul nu beneficiaza de acces la retele edilitare.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla la o distanta de 2km primaria, spatii comerciale, banca, posta, scoala, etc.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse - este necesara extinderea retelei publice electrice si bransarea la electricitate, put forat cu hidrofor, fosa septica ecologica vidanjabila
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat nu exista retea de electricitate disponibila. Se va propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- In zona nu este retea de electricitate, canalizare si gaz

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

- Drumul de exploatare are o latime mai mica de 7 m si nu este amenajat.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem centralizat si individual: fosa septica ecologica vidanjabila si put forat cu hidrofor, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic redus.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

6.9. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 7.600 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	7.600 mp	
Teren extravilan	7.600 mp	-
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona de activitati agro-industriale	1520 mp	20.00% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	1520 mp	20.00% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Brusturi se ridică la 3.852 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.957 de locuitori. Datorita compatibilitatii functionale, a vocatiei zonei si a accesibilitatii, beneficiariul doreste construirea urmatoarelor obiective: ferma de porci, imprejmuire, bransamente la utilitati.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:
Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluNeamt tip de functiune (agricola) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.50 din 1999, parcela este situata in extravilan comuna Brusturi, jud. Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumul de exploatare.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT -%, CUT -, REGIM DE INALTIME MAXIM -, H max -.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire in zona cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o declivitate, cu o panta de 8% de la vest catre est. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public si privat) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Nu este cazul unor conditii dificile de fundare.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. " Reglementari urbanistice - Zonificare" si plansa nr.4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul de exploatare – drum de exploatare - categoria IV.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului, precum si a altor persoane fizice care isi dau acordul in scris in legatura cu documentatia de faza, in suprafata de **7.600,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune introducerea partiala a terenului in intravilan – suprafata de 2143mp din total de 7600 mp** si definirea functiunii de *zona de activitati agro-industriale*
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S/D+P+1E
- Se propune pentru ZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE **POT 70% si CUT 1.4**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - Retragere de minima 8.7 m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
 - *retragere de 5.0 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice (retragerea de 5m se calculeaza de la aliniamentul retras al proprietatii in urma propunerii cu caracter director de largire a drumului de exploatare*
- Cladirile propuse - vor avea fatada de sud tratata ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;

▪ BILANT TERITORIAL PROPUȘ

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	7600	100
EXTRAVILAN	7600	100.00	5457	71.80
ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	0	0.00	2143	28.20

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS			
	mp	%	mp	%	mp	%
	SUPRAFATA TEREN	7600	100	2143	28.20	5457
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1500.10	70	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2100.14	-	-	-
REGIM DE INALTIME	S/D+P+1E			-		
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-			-		
POT	70%			-		
CUT	1.4			-		
CIRCULATIA TERENURILOR	-			-		
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN	ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTIALE		EXTRAVILAN		

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament nu exista alte constructii. Totodata, vis-a-vis de amplasament nu exista alte constructii.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la rețeaua electrica.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura din put forat cu hidrofor, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual prin realizarea unei fose septice ecologice vidanjabile, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirii propuse se va realiza prin centrala termica cu lemne sau electric.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcelele proprietate privata care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fosa septica ecologica vidanjabila. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 20% din suprafata integrala a parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei si indeplinirea dorintelor rezidentilor care cauta sa se mute la periferie pentru a beneficia de mai multa verdeata.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 20% din suprafata integrala a parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 2.143 mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Pe viitor se recomanda extinderea retelelor de electricitate, apa, gaz si canalizare.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local. Se sugereaza largirea profilului stradal al drumului de exploatare.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenu care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

- *Nu este cazul.*

- Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilan, zona cu folosinta agricola – teren arabil;. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirilor propuse
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, put forat cu hidrofor, canalizare – fosa septica ecologica vidanjabila
- realizare cai de acces
- construirea cladirilor propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, apa – put forat cu hidrofor, canalizare – fosa septica ecologica vidanjabila
2. realizare cai de acces
3. construirea cladirilor propuse
4. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

● Prezentul PUZ propune introducerea in intravilan a terenurilor NC 51092 si alocarea functiunii de **ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE**;

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 70 % ; CUT = 1.4; regim maxim de inaltime S/D+P+1E**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 20% din suprafata totala – 7600mp.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	7600	100
EXTRAVILAN	7600	100.00	5457	71.80
ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	0	0.00	2143	28.20

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS			
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	2143	28.20	5457	71.80
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1500.10	70	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2100.14	-	-	-
REGIM DE INALTIME	S/D+P+1E			-		
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-	
POT	-		70%		-	
CUT	-		1.4		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTIALE		EXTRAVILAN	

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale Protectie civila.
(conform legislatiei in vigoare - P118-1/1999 actualizat, P118-2/2013 actualizat, NP133/2013)

ACCESE

Calea de acces drum de exploatare – nu prezinta imbracaminte asfaltica si are doua benzi pe sens - total 2.2-4 m carosabil – se sugereaza cu caracter director, nu reglementativ, necesitatea largirii profilului transversal al drumului de exploatare astfel incat sa aiba cel putin 7 m carosabil si 1 m trotuar.

Terenul studiat prezinta 2 accese carosabile cu latime de minim 6 m.

Terenul prezinta o declivitate de la vest la est de 8 %.

Lotul studiat prezinta si 2 accese pietonale. Circulatiile carosabile si pietonale in interiorul lotului create vor fi amenajate: pavate, betonate sau asfaltate.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

ESTE ASIGURAT ACCESUL IN CAZ DE URGENTA PENTRU AUTOSPECIALE PE PARCELA STUDIATA.

CLADIRI

Nu exista nicio cladire pe amplasament. Se propune introducerea in intravilan partiala a terenului pentru construirea unei ferme si racord utilitati. Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 3m. Aceasta se poate reduce dacă nu sunt ferestre ca să lumineze încăperi în care să se desfășoare activități permanente. Se vor respecta prevederile din HG525/1996 și din Codul Civil.

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime de siguranță la foc față de construcții, se pot adopta măsuri compensatorii, în funcție de fiecare situație în parte, conform scenariului de securitate la incendiu realizat în faza DTAC (exemple: perete antifoc, senzori de fum și de căldură, sprinklere, hidranți interiori, hidranți exteriori, etc).

CLADIRILE PROPUSE RESPECTA NORMELE SI NORMATIVELE IN VIGOARE IN CEEA CE PRIVESTE AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CONFORMAREA LA FOC.

CLADIRILE PROPUSE VOR AVEA GRADUL DE REZISTENTA LA FOC I, II, III sau IV.

RETELE EDILITARE

În prezent, în zona nu sunt montați hidranți stradali.

În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de prevederile NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE A LOCALITATILOR NP 133 DIN 2013.

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din clădiri se face în curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale și carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face în domeniul public – drum de exploatare. Evacuarea se face prin 2 accese carosabile de 7m lățime și 2 accese pietonale. Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare și se asigură ca acestea sunt exploatabile în condiții de siguranță din punct de vedere a pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurata pe lot. Terenul permite accesul si stationarea unor vehicule pentru interventie rapida (pompieri, ambulanta, etc).

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe cel puțin 2 laturi. Razele de racord ale strazilor de minim permit accesul facil al autospecialelor.

PROTECTIE CIVILA

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Terenul studiat se afla in zona seismica. caracterizata printr-o intensitate seismica de gradul VIII – MSK(STAS 11100/1-93), comuna Brusturi, avand valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare – $ag = 0,25g$ cu IMR 225 ani, si o perioada de colt a spectrului de raspuns, $T_c = 0.7sec$. Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

In zona exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului. In caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distante mai mari de 1km:

Se vor respecta toate prevederile legilor si normativelor in vigoare in ceea ce priveste securitatea la incendiu si protectia la hazarde.

3.10. Scurta descriere a investitiei propuse

FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Se vor construi cladiri cu activitati agro-industriale. **Ferma de porci propusa va avea maxim 800 de capete.**

Indicatorii urbanistici maximali sunt:

- Regim de înălțime maxim: **S/D+P+1E**
- POT: **70%**
- CUT : **1.4**

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

4. CONCLUZII

- Prezentul PUZ propune studierea conditiilor de amplasament si configurarea unei zone de activitati agro-industriale;
- Se va executa sistematizarea verticala a terenului pentru a nu afecta proprietatile invecinate;
- Amplasamentul va dispune de retele edilitare capabile sa sustina investitia propusa.
- Proiectantul apreciaza ca oportune investitiile propuse, fiind vorba de investitii compatibile cu functiunile existente in vecinatate.

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ:

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	7600	100
EXTRAVILAN	7600	100.00	5457	71.80
ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	0	0.00	2143	28.20

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS			
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	2143	28.20	5457	71.80
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1500.10	70	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2100.14	-	-	-
REGIM DE INALTIME	S/D+P+1E			-		
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-	
POT	-		70%		-	
CUT	-		1.4		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTIALE		EXTRAVILAN	

Intocmit,

mst. urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

REGULI GENERALE PRELuate DIN HG 525/1996 PENTRU ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.6. Zone industriale - pentru cele existente (nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului pentru cele propuse; procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate).

ACCESSE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.12. Toate categoriile de construcții.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.12. Construcții industriale.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1 000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1 000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Spații verzi și plantate

6.9. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI " extravilan comuna Brusturi, punct "Dealul Crucii", tarla 32, parcela 336/14, CF 51092 judetul Neamt, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Comunei Brusturi).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru COMUNA BRUSTURI, JUD. NEAMT** aprobat prin HCL.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **7.600 mp** conform extrasului de carte funciara, din care **2.143 mp** destinata introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Zona de activitati agro-industriale

POT propus = 70%, CUT propus=1.4 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in extravilan comuna Brusturi, punct "Dealul Crucii", tarla 32, parcela 336/14, CF 51092 judetul Neamt

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE »

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ nu este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilatar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Amplasarea fata de drumuri publice

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

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petoliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament

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

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale.

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

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a)** distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b)** distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de activitati agro-industriale.

Pentru constructii agro-industriale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru zona de activitati agro-industriale;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

5.12. Constructii industriale.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- *activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;*
- *activități desfășurate pe o suprafață de 100-1 000 m2, un loc de parcare la 150 m2;*
- *activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1 000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.*

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a)** realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b)** beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

8.5 Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a)** front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 13m pentru cladiri izolate;
- b)** suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m2 pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m2 pentru cladiri izolate;
- c)** adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile articolului.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de activitati agro-industriale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de activitate..

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ** i se propune introducerea in intravilan, conform plansei de reglementari urbanistice. Pentru parcelele studiate se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+1E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa – put forat cu hidrofor, canalizare – fosa septica ecologica vidanjabila, electricitate, platforma precollectare deseuri menajere (cu pubele)

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – ferma de porci;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune “ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE”

- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială
- depozit si vanzare en-gros
- birouri
- cabinet medical pentru angajati, cabinet veterinar
- anexe, imprejmui
- locuinte de serviciu
- garaje, parcaje
- spatii verzi amenajate

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatiu comercial desfacere bunuri produse cu aria construita maxima de 150 mp.

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 8.7m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+1E (subsol sau demisol + parter + 1 etaj)**.

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construabila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Au fost propuse 6 locuri de parcare pentru automobile

23.4. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE -O parte in suprafata de 5457 mp din parcela NC 51092 ramane in extravilan, suprafata de 2143mp fiind introdusa in intravilan.

26.2. Pentru a fi construabila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de constructibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare fosa septica ecologica vidanjabila

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si pantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 20% din suprafata terenului de 7600 mp.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 2,0 m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	7600	100
EXTRAVILAN	7600	100.00	5457	71.80
ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	0	0.00	2143	28.20

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS			
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	7600	100	2143	28.20	5457	71.80
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	1500.10	70	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2100.14	-	-	-
REGIM DE INALTIME	S/D+P+1E			-		
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-		-	
POT	-		70%		-	
CUT	-		1.4		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTIALE		EXTRAVILAN	

ELABORARE PUZ - IN VEDEREA INTRODUCERII UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FERMA DE PORCI, IMPREJMUIRE, RACORD LA UTILITATI - PROIECT NR. 75y DIN 2021

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona de activitati agro-industriale

POT propus = 70%, CUT propus=1.4 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E.

Suprafata minima de spatii verzi este de 20% din suprafata totala a parcelei

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**