

---

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

---

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea  
introducerii unui teren in intravilan pentru construire  
iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping,  
racord electric si bar-terasa**  
*Extravilan Comuna Reditu, punct Butuc, jud. Neamt, CF 51202*

---

Beneficiar:

**Bursuc Stefania - Elena si**

**Nicolae - Cristinel – comuna Reditu, sat Reditu, Iasi, jud Neamt - 0744916727**

---

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa**
2. Adresa: Extravilan Comuna Rediu, punct Butuc, jud. Neamt, CF 51202
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **Bursuc Stefania - Elena si Nicolae - Cristinel- comuna Rediu, sat Rediu, Iasi, jud Neamt - 0744916727**
5. Data : noiembrie 2017 ;

### Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

### Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

## 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. Incadrare in judetul Vrancea, in raport cu vecinatatile
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatii
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei
- 2.8. Disfunctionalitati

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Elemente esentiale ale temei de proiectare
- 3.3. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1205 / 26.04.2017

### PIESE DESENAATE:

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| 1. | INCADRARE IN JUDETUL IASI; INCADRARE IN ZONA        | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA                                  | SC 1: 1000           |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE               | SC 1: 1000           |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA | SC 1: 1000           |
| 5. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA                     | SC 1: 1000           |

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa**
2. Adresa: Extravilan Comuna Rediu, punct Butuc, jud. Neamt, CF 51202
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.** - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **Bursuc Stefania - Elena si Nicolae - Cristinel- comuna Rediu, sat Rediu, Iasi, jud Neamt - 0744916727**
5. Data : noiembrie 2017 ;

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere in intravilan a unui teren si de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei " imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa" pe un teren cu suprafata de **22067,00 mp**. Terenul este situat in Extravilan Comuna Rediu, punct Butuc, jud. Neamt, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 386 din 10.11.2017 eliberat de Consiliul Judetean Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lucrari de construire cladiri cu o alta functiune decat functiunea specifica zonei conform PUG 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 22067,00mp si este formata dintr-o singura parcela: CF 51202

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

#### 1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA REDIU, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 24 DIN 29.03.2012.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

- 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. Incadrarea in judetul Neamt, incadrare in zona**

---

#### Evolutie istorica

Rediu este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Bețești, Poloboc, Rediu (reședința) și Socea.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Rediu se ridică la 4.247 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.223 de locuitori.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Bistrița a județului Neamț și era formată din satele Rediu, Polobocu și Mirăuțeni, cu o populație totală de 1246 de locuitori. În comună existau o moară de apă, două biserici și o școală. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei, mai funcționa în aceeași plasă și comuna Socea, formată din satele Socea de Jos, Socea de Sus, Bețești și Vădurelele, cu 1203 locuitori. Existau și aici două biserici, o școală, și o moară de apă.

Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna Rediu în aceeași plasă și în aceeași alcătuire, având 1364 de locuitori; comuna Socea se unise cu comuna Căndești, formând comuna Socea-Căndești. În 1931, satele Bețești și Socea ale fostei comune Socea au fost transferate comunei Rediu.

În 1950, comuna Rediu a fost arondată raionului Buhuși și apoi (după 1964) raionului Piatra Neamț din regiunea Bacău. În 1968, comuna a revenit la județul Neamț, reînființat; tot atunci, satul Mirăuțeni a fost desființat și comasat cu satul Rediu.

Trei obiective din comuna Rediu sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local. Unul este situl arheologic de „la Cetate” (lângă satul Rediu), ce cuprinde urmele unor așezări din eneolitic (cultura Cucuteni), perioada Halstatt și secolul al IV-lea e.n., precum și o cetate de pământ din secolul al XVIII-lea. Celelalte două sunt clasificate ca monumente de arhitectură — biserica de lemn „Buna Vestire” (1730) din satul Poloboc; și Biserica de lemn "Sfinții Voievozi" (1825) din satul Rediu.

#### Incadrare in raport cu vecinatatile

Comuna se află în zona de sud a județului, aproape de limita cu județul Bacău, pe malul drept al Bistriței. Este străbătută de șoseaua județeană DJ159C, care o leagă spre nord de Borlești și spre sud de Căndești.

Amplasamentul studiat este situat langa satul Poloboc, pe latura de vest a intravilanului acestuia.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

### Incastrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in extravilan comuna Rediu, punct Butuc. In plansa nr. 1 " Incastrare in judetul Iasi; Incastrare in zona " este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in relatie cu vecinatatile.

Amplasamentul studiat este traversat de un parau.

Circulatia carosabila este reprezentata de un drum satesc.

Terenul studiat este incadrat conform PUG in extravilan. Insa, in prezent zona studiata are un caracter agricol - zona pasune si locuinte, situate in vecinatatea nordica.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc :

- Fostul iaz

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 24 din 29.03.2012, parcela este situata in extravilanul comunei Rediu, jud. Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumul satesc, care face legatura cu trama stradala a comunei.

### **2.2 Elemente ale cadrului natural**

Clima prezinta un caracter continental pronuntat, fiind influentata de masele de aer cu provenienta rasariteana. Vara predomina timpul secetos cu temperaturi ridicate, iar iarna se simte din plin efectul maselor de aer venite dinspre nord si nord-est, regiunea fiind frecvent bantuita de viscole. Secetele, brumele tarzii de primavara si timpurii de toamna, aversele de ploaie insotite de caderi de grindina, completeaza trasarurile regimului climatic continental specific.

Terenul studiat se afla intr-o zona de dealuri. Elemente de cadru natural care sa subordoneze rezolvarea urbanistica reprezinta relieful - care creeaza posibilitatea unui iaz.

### **2.3 Circulatia**

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drumul public cu care se invecineaza pe latura de nord. Strada nu prezinta imbracaminte asfaltica si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 386 din 10.11.2017, a prevederilor Ordonantei Guvernului nr.43/1997 republicata, completata si modificata cu privire la regimul juridic al drumurilor, prevederile Ordinului nr. 50/1998 cu privire la proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale, se vor face propuneri privind modernizarea in profil transversal a drumurilor publice atat din punct de vedere al rigolelor, trotuarelor, ampriza si imbracamintii asfaltice, daca este cazul.

In plansa nr. 2 " Situatia existenta " se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile publice din vecinatate.

### **2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta**

In plansa nr. 2. " Situatia existenta " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **extravilanul** comunei Rediu, judet Neamt si este format dintr-o parcela care are urmatoarele repere urbane :

**1.** Parcela cu **S= 22067 mp**, neproductiv, extravilan, NC 51202 si urmatorii vecini:

nord – drum satesc

sud– islaz comunal Butuc

vest – islaz comunal Butuc

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

est- islaz comunal Butuc;

**Conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicata, realizarea investitiei propuse implica introducerea in intravilan schimbarea functiunii terenului si se poate realiza numai in baza unui Plan Urbanistic Zonal intocmit conform legislatiei in vigoare si numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.**

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ nu este amenajata. Categoria de folosinta a terenurilor este : neproductiv. Parcela din vecinatatea amplasamentului studiat ( vecinatatea nordica - vis a vis ) este construita - cu locuinta si anexe. Parcela din vecinatatea amplasamentului studiat ( vecinatatea sudica, estica, si vestica ) nu este construita.

## 2.5 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de alimentare cu telecomunicatii si electricitate. Nu exista retea de canalizare, apa, gaz. Canalizarea va fi rezolvata in sistem independent, printr-o fosa septica ecologica vidanjabila. Apa va fi asigurata dintr-un put forat cu hidrofor.

Se va o propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

## 2.6 Probleme de mediu

- Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.
- Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.
- Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem privat : fosa septica ecologica vidanjabila, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.
- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

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.

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

Deșeurile menajere se vor precolecta pe platforme special amenajate ( containere etans), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

## 2.7 Optiuni ale populatiei

Comuna Reditu, cu o populatie inregistrata la recensamantul din anul 2011 de 4.247 locuitori reprezinta o comuna din zona de deal a judetului Neamt. Datorita preturilor terenurilor din zona, a accesibilitatii si a facilitatilor existente in zona, beneficiarii doresc construirea urmatoarelor obiective: iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

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 spatial public, anunturi in mass media, avizier, etc) iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

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.

## **2.8 Disfunctionalitati**

In urma analizei situatiei existente prezentate anterior, a concluziilor studiilor de fundamentare care au stat la baza intocmirii documentatiei PUZ ( studiu geotehnic, studiu de oportunitate) s-a constatat ca amplasamentul nu prezinta disfunctionalitati majore.

Aspectele ce vor trebui sa retina atentia beneficiarilor tin de:

- 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, legatura rutiera cu vecinatatile, lipsa oricaror valori de patrimoniu ce necesita protectie permite si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

## **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, iar distantele de siguranta prevazute de legislatia in vigoare (distanțe prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, distantele impuse de Codul Civil actualizat, etc) sunt respectate.

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

- asanarea zonei ( taierea vegetatiei crescute haotic, spontan fara valoare dendrologica);
- se impune realizarea unei fose septice vidanjabile ecologice;
- 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.



Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

### 3.2 Elemente esentiale ale temei de proiectare

**Obiectul activitatii:** construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa

Activitatile principale:

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;
- Se vor construi o cladiri noi, regim de inaltime maxim S/D+P+2E+M.
- Cladirea propusa va fi bransata la echipamentele edilitare rezolvate in sistem public/privat.
- Se vor organiza alei perimetrare necesare desfasurarii activitatii propuse si un loc de parcare
- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie - in proportie de minim 20% din suprafata terenului, cu respectarea prevederilor RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat, Anexa 6 – Spatii verzi si plantate.

Se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicata, prevederile Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, prevederile Ordonantei Guvernului nr.43/1997 republicata privind regimul juridic al drumurilor.

**Accesul autoutilitarelor** pentru interventii rapide se va face din drumul satesc.

**Accesul beneficiarilor** se va face cu autovehicule de dimensiuni mici (autoturisme) si medii.

### 3.3 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.24 din 29.03.2012, parcela este situata in extravilanul comunei Reditu, jud. Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumurile publice care fac legatura cu trama stradala a orasului.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, introducerea in intravilan a unui teren se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Consiliul Local al comunei Reditu a avizat favorabil “ Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa” in sedinta din data de ..... potrivit avizului nr. ....

### 3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o usoara declivitate (aproape plan). Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra noul ansamblu, nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie spontana, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare. In afara terenului studiat, situatia este similara cu cea prezentata anterior.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

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

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

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

### 3.5 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 satesc

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 parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public: drum satesc

- Locurile de parcare necesare desfasurarii activitatii au fost calculate conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje. Acestea au fost organizate in vecinatatea zonei de acces.

### 3.6 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului proprietate privata a persoanelor fizice enumerate anterior, in suprafata de **22067,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 4. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 5 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune introducerea in intravilan si schimbarea functiunii in zona mixta si Zona spatiu verde pentru protectia cursurilor de apa**
- **Se propun indicatori POT si CUT** pentru o ocupare intensiva a terenului, in vederea prezervarii resurselor de teren ale localitatii, limitarii extinderii pe orizontala a localitatilor si folosirea eficienta a terenului, astfel:
  - POT existent = - %
  - CUT existent = -
  - POT propus = 70%
  - CUT propus = 1.4
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E+M / P+M;
- Se propune construirea unui iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - retragere minima de 0.60 m fata de limitele laterale ale proprietatii;
  - retragere minima de 0.60 m fata de drumul de halaj interior propus;
- Se stabileste accesul carosabil si pietonal pe parcela din drumul public
- Circulatia carosabila si 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).

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune amplasarea unei fose septice ecologice vidanjabile

## **BILANT TERITORIAL PROPUS**

- **SUPRAFATA TEREN CARE FACE OBIECTUL PUZ : 22.067 MP**
- din care :
- - SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA (SC): 15.447 MP
- - SUPRAFATA DESFASURATA MAXIM (SD): 30.894 MP
- **FUNCTIUNE TEREN: ZONA MIXTA SI ZONA SPATIU VERDE PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA**
- **INDICATORI URBANISTICI ( valori maxime ) : POT = 70%; CUT= 1,4; REGIM DE INALTIME S/D+P+2E/+M, respectiv P+M**

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.

### **3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 4)**

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem privat si public, cu posibilitate de bransare la utilitatile publice in momentul realizarii acestora.

#### **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 retea electrica existenta.

Iluminatul interior al incintei se va realiza cu stalpi metalici, cu leduri.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem privat, prin put forat cu hidrofor.

#### **Canalizarea menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin retea proprie de canalizare racordata la o fosa septica ecologica vidanjabila amplasata pe parcela proprietate privata a beneficiarului.

Solutia reprezinta un provizorat pana la realizarea sistemului de canalizare al zonei.

#### **Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere**

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna existenti in vecinatate.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

### **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 deponia ecologica cea mai apropiata.

### **3.8 Protectia mediului**

\* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere si a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate 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 deponia ecologica cea mai apropiata.

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

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

\* Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

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

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

#### 1. Protecția calității apelor :

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

#### 2. Protecția aerului :

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf de la autovehiculele utilizate. Conform estimărilor, debitele masive ale poluanților emiși în atmosfera de la utilaje folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorcă) și cele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

#### 3. Protecția solului și subsolului :

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrefianți pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalici și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Obiectivul va fi dotat cu pubele pentru colectarea deșeurilor menajere și asimilate.

#### 4. Protecția ecosistemelor terestre și acvatică :

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, întrucât nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

#### 5. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public :

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

Identificarea obiectivelor de interes public : în vecinătatea zonei există obiective de interes public: spitalul Arcadia, strandul municipal. Distanța față de așezările umane (prima locuinta) este de cca. 1 m. Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

#### 6. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament :

Investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (pubele), iar investitorii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la deponia ecologica cea mai apropiata.

**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.**

### **3.9 Obiective de utilitate publica**

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

## **4. CONCLUZII**

- Prezentul PUZ propune introducerea in intravilan si schimbarea functiunii terenului CF 51202 in zona mixta si zona spatiu verde pentru protectia cursurilor de apa
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticala a terenului fara a afecta proprietatile invecinate;
- Deoarece zona nu dispune de retea de canalizare menajera, se va realiza echiparea investitiei propuse cu utilitatile necesare unei bune functionari a ansamblului (sistem local prin eforturile private ale beneficiarilor).
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Se propune utilizarii indicatorilor POT si CUT a unei suprafete de **22.067 mp** pentru cresterea eficientei utilizarii terenului; se propune un regim maxim de inaltime de **S/D+P+2E+M, respectiv P+M**
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 70 % ; CUT = 1,4; regim maxim de inaltime S/D+P+2E+M, respectiv P+M**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 20%.

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii unui teren in intravilan pentru construire iaz piscicol, imprejmuire, anexa grajd, casute camping, racord electric si bar-terasa - PROIECT NR 44y DIN 2017

**CF 51202**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	22067	100	22067	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA**	-	-	15446.9	70
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	4413.4	20
REGIM DE INALTIME*	-		S/D+P+2E+M / P+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA*	-		-	
POT*	-		70%	
CUT	-		1.4	
FUNCTIUNE	extravilan - teren neproductiv		<p>1. Zona mixta regim de inaltime maxim S/D+P+2E+M functiuni permise: constructii turistice si de agrement, locuinte, constructii agricole, alimentatie publica si servicii, comert cu amanuntul, cultura, constructii si amenajari sportive</p> <p>2. Zona spatiu verde pentru protectia cursurilor de apa regim de inaltime maxim P+M functiuni permise: constructii structura usoara - constructii turistice si de agrement, locuinte, constructii agricole, alimentatie publica si servicii, constructii si amenajari sportive</p>	
* CONFORM RGU - HG 525/1996				

Intocmit,  
Mst. Urb. Timotei Fecioru