

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CĂIUȚI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic Zonal pentru „Construire și amenajare hală de producție,, în sat Popeni, comuna Căiuți, județul Bacău

**Consiliul local al comunei CĂIUȚI, județul Bacău, întrunit în ședința de îndată
din data de 18 aprilie 2019,**

Având în vedere :

- Solicitarea S.C. Byamir S.R.L. înregistrată sub nr.3906 din 15.04.2019 de aprobare a documentației P.U.Z.- elaborată de B.I.A. Colac Alexandru Sorin;
- Certificatul de Urbanism nr. 4/01.02.2018 emis în scopul autorizării executării lucrărilor de construire și amenajare hală producție;
- Raportul consultării publicului;
- Avizul de oportunitate nr. 7/2019 emis de Consiliul Județean Bacău pentru elaborarea PUZ ;
- Avizul favorabil nr. 9/2019 emis de Consiliul Județean Bacău pentru PUZ ;
- Referatul compartimentului de specialitate nr. 3919/15.04.2019;
- expunerea de motive a primarului comunei Căiuți nr. 3944/15.04.2019;
- art.5, alin.1, art.25,alin.1, art.31¹, alin.2, art.32, alin.1, lit.c, alin.5, lit.a, art.47, alin.1, art.56, alin.1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- art.23, alin.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul favorabil al comisiei juridice nr.4050/18.04.2019, avizul favorabil al comisiei economice nr. 4051/18.04.2019 și avizul favorabil al comisiei cultură nr. 4052/18.04.2019;

În baza prevederilor art. 36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.c și în temeiul prevederilor art. 45, alin. 2, lit.e, ale art. 115, alin. 1, lit. b și ale art. 117, alin. 1, lit. a din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru investiția „Construire și amenajare hală de producție,, în sat Popeni, comuna Căiuți, județul Bacău, prevăzut în anexa nr. 1

la prezenta hotărâre, pentru o suprafață studiată de 4790 m.p., teren proprietate privată a S.C. Byamir S.R.L.

Art.2. Valabilitatea Documentației de urbanism este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată S.C. Byamir S.R.L., Compartimentului urbanism, Instituției Prefectului Județul Bacău și va fi adusă la cunoștință publică, în condițiile legii.

Președinte de ședință,
Florea Constantin

Contrasemnează,
Secretarul comunei Căiuți,
Căpățînă Ramona

Hotărârea nr. 31/18.04.2019

Prezenta hotărâre a fost aprobată cu 10 voturi pentru. La ședință au participat 10 consilieri locali din cei 15 care alcătuiesc Consiliul local Căiuți.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN**

**Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129**

**P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE**

**BENEFICIAR – S.C. BYAMIR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE
- 2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.5. CIRCULATIA
- 2.6. OCUPAREA TERENULUI
- 2.7. ECHIPARE EDILITARA
- 2.8. PROBLEME DE MEDIU
- 2.9. OPTIUNEA POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII STUDII FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA TERITORIALA – REGLEMENTARI, BILANT
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

4. CONCLUZII SI MASURI



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN**

Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129

**P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE**

**BENEFICIAR – S.C. BYAMIR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE**
- Beneficiar: **S.C. BYAMIR S.R.L.**
- Amplasament: **LOC. POPENI, COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

1.2. Obiectul lucrarii

Documentatia Planului Urbanistic Zonal a fost elaborata la comanda beneficiarului S.C. BYAMIR S.R.L..

Tema program a fost stabilita verbal in urma discutiilor purtate cu reprezentantii beneficiarului si anume: intocmirea studiului in faza Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru "CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE".

Terenul cu suprafata de 4790 mp studiat este proprietatea investitorului si este situat in intravilanul Localitatii Popeni, in «zona pentru locuinte si functiuni complementare» conform Planului Urbanistic General al Comunei Caiuti.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va studia si se va propune schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industriala – productie, depozitare».

Conform studiului topografic, in zona apropiata amplasamentului studiat nu sunt locuinte, cea mai apropiata fiind situata la distanta de 142 m de limita terenului, fiind proprietatea actionarului si administratorului firmei beneficiare acestui PUZ.

Spre est, terenul studiat se invecineaza cu drumul satesc – drum local de exploatare.

Spre sud, terenul se invecineaza cu teren arabil in intravilan, neconstruit, proprietate privata SC BYAMIR SRL.

Spre vest, terenul investitorului se invecineaza cu un drum satesc propus prin planul urbanistic general al Comunei.

Spre nord terenul se invecineaza cu teren arabil in intravilan, neconstruit, proprietate privata Durlan Silvestru.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN

Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129

P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE

BENEFICIAR – S.C. BYAMIR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU

Conform datelor din tema de proiectare elaborata de beneficiar, pe amplasamentul studiat se va construi o hala cu regimul de inaltime parter, necesara desfasurarii activitatii de productie.

Activitatea ce se va desfasura in hala va fi de despicare si paletizare a lemnului de foc (ambalare pe paleti).

Investitorul va achizitiona si va instala in hala un utilaj pentru despicarea lemnului de foc si un utilaj pentru ambalarea pe paleti a lemnului de foc.

Cladirea va avea o structura de rezistenta metalica pe fundatii independente din beton armat si va avea inchiderile exterioare si interioare din panouri termoizolante tip sandwich.

Din punct de vedere al destinatiei si dispunerii incaperilor, conform datelor din tema de proiectare elaborata de beneficiar, cladirea va avea regimul de inaltime parter cu supanta, la care dispunerea compartimentelor functionale s-a facut dupa cum urmeaza:

PARTER:

- hala productie - S=233,42 mp
- atelier - S=20,66 mp
- centrala termica - S=7,63 mp
- vestiar - S=20,66 mp
- grup sanitar - S=9,74 mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA PARTER = 292,11 mp

SUPANTA:

- birou tehnic - S=20,66 mp
- hol - S=8,21 mp
- arhiva - S=5,68 mp
- grup sanitar - S=5,69 mp
- contabilitate - S=20,66 mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA SUPANTA = 60,90 mp

Solutiile tehnice adoptate si **modul de asigurare a utilitatilor** sunt urmatoarele :

Alimentarea cu apa rece se va realiza prin bransare la reseaua de alimentare in sistem centralizat existenta ; traseul bransamentului va trece

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN**

**Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129**

**P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE
BENEFICIAR – S.C. BYAMIR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

prin proprietatea vecina dinspre vest (proprietar Bulilete Marius, actionar in societatea comerciala investitoare in acest proiect).

Colectarea si evacuarea apelor uzate produse la obiectiv (grupuri sanitare) se va realiza la un bazin etans vidanjabil propus.

Colectarea si evacuarea apelor de pe platformele betonate propuse se va realiza la acelasi bazin etans vidanjabil propus, trecand printr-un separator de hidrocarburi.

Asigurarea cu energie electrica se va realiza din instalatiile electroenergetice existente pe amplasament (bransament trifazat existent).

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea birourilor, vestiarului si grupurilor sanitare in sezonul rece al anului se va realiza printr-o centrala termica pe combustibil solid (lemn) ce va asigura si necesarul de apă caldă menajeră.

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea halei in sezonul rece al anului se va realiza prin aeroterme alimentate cu energie electrica.

Se vor realiza urmatoarele amenajari exterioare: alei de acces pietonale, alei de acces auto si parcare, platforme din beton pentru stocare materie prima si produs finit, plantari de arbusti ornamentali si inierbarea terenurilor ramase libere.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute, studiul a fost intocmit pe o suprafata totala de 4790 mp, pentru informare si analiza privind situatia existenta a vecinatatilor permise, relatii intre vecinatati, precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final – de construire, cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante existente in zona.

Scopul intocmirii prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, conform solicitarii beneficiarului, este:

- schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industriala – productie, depozitare».

Documentatia P.U.Z. va analiza si va propune rezolvarea relatiilor in teritoriu intre elementele situatiei existente si cele propuse, in scopul rezolvarii problemelor functionale, tehnice si estetice ce vor da posibilitatea realizarii propunerilor de construire, pe baza analizei situatiei existente, a concluzionarii asupra disfunctionalitatilor si stabilirii prioritatilor necesare.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Comunei Caiuti
- Tema program stabilita cu initiatorii P.U.Z.
- Respectarea legislatiei in vigoare:
 - Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului
 - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
 - Codul civil al Romaniei
 - Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
 - Ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.”, indicativ GM-010-2000
 - Legea nr. 350/2001 privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului
 - Legea nr. 50/1991 republicata si modificata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
 - H.G. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evolutia zonei

Zona terenului studiat, proprietate a initiatorilor P.U.Z., are functiunea «zona de locuit si functiuni complementare», este situat in intravilanul Localitatii Popeni, si are categoria de folosinta arabil, conform documentatiei cadastrale. Accesul la terenul studiat se face prin drum local balastat/pamant.

In prezent suprafata de teren studiata este libera de constructii si are in vecinatate retea de alimentare cu energie electrica. Utilitatile lipsa necesare desfasurarii activitatii ce se va desfasura pe amplasamentul studiat vor fi asigurate prin grija si pe cheltuiala investitorului.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită poziției amplasamentului în vecinătatea apropiată a altor zone industriale și de depozitare (zona industrială a localității - situată la o distanță de 33 metri de limita terenului studiat) există un mare potențial de dezvoltare ca zona de producție și depozitare, avantajat fiind și de accesul facil la DN 11A Onesti-Adjud prin drumul local învecinat, dar și de absența locuințelor în vecinătatea amplasamentului.

Destinația existentă a terenului proprietate particulară studiat este teren arabil ce permite transformarea în zona industrială – producție și depozitare datorită vecinătăților existente ce sunt deja destinate tot unor investiții similare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei studiate, teren proprietate particulară a beneficiarului, este situată în intravilanul Localității Popeni, în Comuna Caiuti.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima și fenomenele naturale specifice

Amplasamentul cercetat se află pe terasa inferioară a râului Tazlăul Sărat.

Zona se înscrie într-un climat continental moderat, cu circulația continuă a aerului între cele două depresiuni. În medie cad $(600\div700)mm$ precipitații anuale iar temperatura medie anuală se înscrie în jurul valorii de $8^{\circ}C$.

Comuna Caiuti reprezintă cumpăna dintre două bazine hidrografice importante și anume: bazinul Tazlăului și bazinul Troțușului.

Hidrologic, perimetrului studiat aparține râului Tazlăul Sărat pe terasa inferioară a căruia se află amplasamentul viitoarelor construcții. Terenul nu prezintă pericol de inundații sau viituri de apă. Nivelul freatic a fost interceptat pe amplasament la adâncimi cuprinse între $3.90m$ și $4.30m$, acesta variind funcție de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Geologia și seismicitatea

Din punct de vedere geologic Comuna Caiuti face parte din zona flișului carpatic, fiind situat la limita nordică a depresiunii post tectonice a Comăneștiului, în apropiere de falia majoră de șariaj ce desparte unitatea marginală de zona de molasă miocenă.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat pe terasa inferioară dreaptă a râului Tazlăul Sărat, în sectorul în care traseul acestuia părăsește munții și se îndreaptă către est spre zona subcarpatică, care geologic aparține zonei de molasă miocenă. Sedimentele depuse au vârstă acvitaniană și helvețiană iar constituția lor litologică este foarte variată, predominând roci cu caracter pelitic și arenitic (argile, nisipuri, marne și gresii). Succesiunea litologică se încheie cu depozite de vârstă cuaternară dispuse în discordanță de sedimentare, alcătuite dintr-un strat superior de aluviuni fine coezive de tipul argilelor prăfoase și argile nisipoase, sub care se află aluviuni grosiere necoezive care constituie stratul magazin al pânzei freatice.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi cuprinse între 3.90m și 4.30m, acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074/2014 s-a stabilit că amplasamentul viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 2: risc geotehnic moderat.

Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform GT 019-98 amplasamentul studiat prezintă coeficient de probabilitate cu valoarea $K_m = 0.117$ - potențial de producere a alunecărilor mediu.

Fundarea viitoarelor construcții se va face în stratul de argilă nisipoasă cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietriș, iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00m$, conform STAS 6054-1977;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_f \geq (10+20)cm$;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă a terenului de fundare, calculată conform STAS 3300/2-85, anexa B, și a NP112-2014, anexa D, pe baza indicilor geotehnici, în stratul de argilă nisipoasă cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietriș, corelată cu capacitatea portantă obținută în urma realizării penetrării dinamice in situ pentru adâncimea de 1.20m este $p_{conv} = 200 \text{ kPa}$. Valoarea menționată se va corecta cu coeficienții CB și CD în funcție de lățimea tălpii fundației și de adâncimea de fundare proiectate în conformitate cu prevederile punctului B2 din anexa B, STAS 3300/2/85 sau conform punctelor D.2.1. și D.2.2. din NP112-2014, anexa D.

Cladirea se încadrează în categoria „D” de importanta, clasa IV de importanta si are gradul II de rezistenta la foc.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată dispune de acces direct la drumul satesc invecinat si prin acesta la DJ 119F Popesti-Caiuti.

Profilul drumului satesc existent este de o banda pe sens, cu o latime a carosabilului de 6 metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat în cadrul Plan Urbanistic Zonal este arabil in ingtravilan, 4790 mp – liber de construcții.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de retea de alimentare cu energie electrica aeriana.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

- * În prezent terenul cu funcțiune agricola – arabil nu produce un impact asupra mediului înconjurător.
- * Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- * Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.9. OPȚIUNEA POPULAȚIEI

Opțiunea pozitivă a populației se confirmă, prin acordurile în formă autentică ale vecinilor din imediată vecinătate.

Punctul de vedere al elaboratorului

Proiectantul de specialitate este de acord cu solicitarea beneficiarului de schimbare a zonificării terenului studiat din «zona de locuit și funcțiuni complementare» în «zona industrială – producție, depozitare» precum și cu continuarea studiului pentru reglementarea de ordin urbanistic la nivel de PUZ pe suprafața de teren studiată; pentru gruparea funcțiilor și asigurarea unor condiții cât mai bune din punct de vedere urbanistic.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate și un procent de ocupare a terenului conform RLU;
- Reglementarea destinației terenului prin avizarea favorabilă a prezentului studiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studiu topografic al zonei sc. 1:500;
- studiu geotehnic.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Caiuti poziționează terenul studiat în intravilan, în zona de locuit și funcțiuni complementare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4 din 01.02.2018, functiunea dominanta a zonei este locuire si functiuni complementare, cu un regim maxim de inaltime P+2, POT cuprins intre 20% si 40%, si CUT intre 0,2 si 0,7.

Amplasarea obiectivelor industriale se va face numai daca acestea nu vor genera riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor din zona, si numai in cladiri separate amplasate la distanta de 15 metri intre limita incintei si fatadele cu ferestre ale locuintelor.

Se vor prevedea spatii verzi de aliniament cu rol de protectie pe minim 20% din suprafata incintelor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Schimbarea destinatiei terenului existent, prin realizarea obiectivului propus, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Poate fi luata in calcul o modernizare a circulatiei existente prin largirea la 7 metri si asfaltarea partii carosabile a drumului satesc.

Va fi amenajata o parcare auto cu patru locuri in interiorul terenului beneficiarului, si vor fi prevazute platforme betonate pentru asigurarea accesului la diversele zone ale incintei.

3.5. REGLEMENTĂRI. BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI

Suprafata totala de teren studiată in Planul Urbanistic Zonal este de 4790,00 mp.

Noua functie a zonei studiate in cadrul PUZ-ului va rezolva urmatoarele obiective principale:

- Reconsiderarea destinatiei functionale a terenului si constituirea cadrului arhitectural – urbanistic adecvat pentru construirea unei hale de productie lemn de foc;
- Asigurarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor in zona si asigurarea legaturilor corespunzatoare cu drumurile existente importante;
- Asigurarea spatiilor pentru constructii tehnico-edilitare;

- Asigurarea de spații verzi.

În aceste condiții, obiectivul prezentului studiu îl constituie detalierea profilului funcțional propus de zona de producție și depozitare, în condițiile legale de dezvoltare, în condiții de vecinătate în teritoriu cu funcțiunea inițială.

Suportul cadastral care a stat la baza elaborării lucrării este asigurat de documentația topografică anexată la documentație.

Propunerile privind zonificarea funcțională a terenurilor în zona studiată este prezentat în tabelul următor:

LOT REGLEMENTAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4790,00	100	0,00	0
UNITATI INDUSTRIALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0,00	0	4790,00	100
TOTAL	4790,00	100	4790,00	100

OCUPAREA TERENURILOR (4790,00 mp)

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
CONSTRUCTII	0,00	0	300,00	6,26
ALEI, PLATFORME, PARCARI	0,00	0	1636,00	34,15
SPATII VERZI	0,00	0	960,00	20,00
TEREN ARABIL	4790,00	100	1894,00	39,59
TOTAL	4790,00	100	4790,00	100

Principalii indici urbanistici ai Planului Urbanistic Zonal propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) VA FI DE
MAXIM 60.00%.**

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) VA FI DE
MAXIM 0,6.**

Regimul de inaltime va fi de maxim P+1.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 10,00 metri.

**Aliniamentul propus este limita proprietatii spre drumul de
acces.**

Retragerea de la aliniament va fi de 10,00 metri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar construcția propusă prin prezentul studiu se va racorda la rețeaua existentă pe proprietatea privată a administratorului SC BYAMIR, Marius Bulilete, (proprietate învecinată pe latura de nord cu terenul studiat), respectând condițiile avizelor necesare conform legilor în vigoare.

Canalizarea

În zonă nu există rețea de canalizare în sistem centralizat.

Colectarea și evacuarea apelor uzate produse la obiectiv (grupuri sanitare) se va realiza la un bazin etans vidanjabil propus.

Colectarea și evacuarea apelor de pe platformele betonate propuse se va realiza printr-un separator de hidrocarburi ce va deversa în emisarul învecinat.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Racordarea obiectivului se va face prin bransare la rețeaua din vecinătate.

Alimentarea cu căldură

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea birourilor, vestiarului si grupurilor sanitare in sezonul rece al anului se va realiza printr-o centrala termica pe combustibil solid (lemn) ce va asigura si necesarul de apă caldă menajeră.

Asigurarea necesarului de energie termica pentru incalzirea halei in sezonul rece al anului se va realiza prin aeroterme alimentate cu energie electrica.

Gospodărie comunală

Gunoiul rezultat de tip menajer va fi depozitat în pubele si sortat pe categorii. Evacuarea deșeurilor se va face centralizat prin contract cu firme de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectivele nu vor afecta calitatea apelor de suprafata.

Funcțiunea obiectivelor nu reprezinta surse de poluanti pentru aer, ape si sol, astfel ca nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

Constructia obiectivelor nu va genera un impact semnificativ asupra atmosferei. Vor fi emise in atmosfera mici cantitati de pulberi sedimentabile de la materialele de constructie, doar in momentul construirii.

Colectarea deseurilor menajere se va face selectiv in containere tip Europubele ce vor fi preluate in baza unui contract de catre o societate specializata de colectare a deseurilor, pentru a fi transportate la o platforma de gunoi.

Conform datelor preluate din memoriul general al Planului Urbanistic General al Comunei Caiuti, amplasamentul studiat nu este situat in zona inundabila sau cu alunecari de teren;

In vecinatatea amplasamentului studiat nu exista sonde sau unitati economice care sa produca poluare de orice fel a mediului inconjurator, zona cu care se invecineaza amplasamentul fiind „zona de locuit si functiuni complementare” si „zona industriala productie si depozitare” conform PUG;

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN**

**Autorizatia nr. 90/01.02.2012
C.I.F. 29851129**

**P.U.Z. NR. 2/2018
CONSTRUIRE SI AMENAJARE**

**HALA PRODUCTIE
BENEFICIAR – S.C. BYAMIR S.R.L.
AMPLASAMENT – LOCALITATEA POPENI,
COM. CAIUTI, JUD. BACAU**

In zona nu exista proiecte in derulare care ar putea fi influentate de obiectivul propus pentru construire.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

- Terenuri proprietate publică: Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de cai de comunicare.
- Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice: Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată se incadreaza in tendintele de dezvoltare ale zonei si justifica pe deplin schimbarea zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industrială – productie si depozitare».

Profilul obiectivului propus va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea zonificarii functionale, care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament general de urbanism.

**INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN**

**VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a inițiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse, explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor:
 - Amplasarea construcției cu funcțiunea de hala productie;
 - Autorizarea lucrărilor de construcție și amenajări să se facă conform PUZ și RLU.
- Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

- HG 525/1996 Regulamentul General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în planul de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Comunei Caiuți.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Conform prevederilor Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

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

Cladirile vor fi construite cu materiale durabile si vor respecta intocmai prevederile proiectelor tehnice, tinand cont de studiile geotehnice la stabilirea conditiilor de fundare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 10 metri de aliniamentul reprezentat de limita de proprietate spre drumul de acces.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- retragerile de la limitele laterale de proprietate vor fi de cel putin 2 metri spre limita din sud a proprietatii si de cel putin 4 metri fata de limita din nord a proprietatii;
- retragerea fata de limita posterioara a proprietatii va fi de cel putin 4 metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe clădiri, prin intermediul unui drum de servitute;
- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;
- vor fi prevazute 2 parcuri pentru vizitatorii ocazionali si 2 parcuri pentru personal;
- deasemeni, se propune modernizarea si redimensionarea drumului satesc existent la o latime de 3,5 m a benzilor de circulatie, si o latime totala de 11m, conform plansei de reglementari urbanistice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- eventualele extinderi ale retelor edilitare necesare vor fi executate prin grija si cheltuiala investitorului.

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform PUZ, terenul beneficiarului nu va fi supus lotizarii si are o forma neregulata (trapezoidala), cu deschiderea la drumul de acces de 25,28 metri (in zona de acces).

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de inaltime va fi de maxim P+1.

Inaltimea cladirilor la cornise nu va depasi 10 metri, iar inaltimea maxima admisa nu va depasi 12 metri.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 0,6%

10. REGULI CU PRIVIRE LA SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- terenul ramas liber in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp;
- imprejmuirea spre strada va fi transparenta sau translucida, va avea inaltimea de maxim 2,2 metri si minim 1,5 metri, din care soclu opac de maxim 0,5 metri;
- imprejmuirile laterale si posterioare ale terenului vor fi opace, din zidarie sau lemn si vor avea inaltimea de maxim 2,2 metri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE FUNCTIONALE

Zonele functionale stabilite conform Regulamentului local de urbanism sunt evidentiata in plansa de „Reglementari urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal, dupa cum urmeaza:

„Zona pentru unitati industriale - productie si depozitare” - cuprinde terenul studiat proprietate privata a beneficiarului.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ - ului;
- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- Amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și de protecție;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ID – Subzona unități de producție și depozitare

Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente depozitelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări

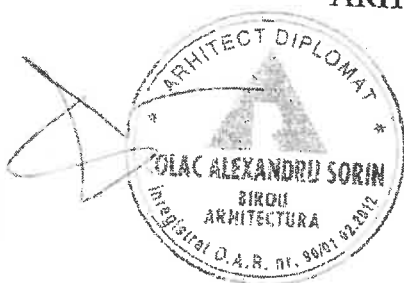
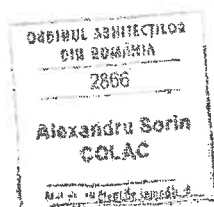
- locuințe de serviciu;
- construcții pentru comerț, servicii.

Utilizări interzise

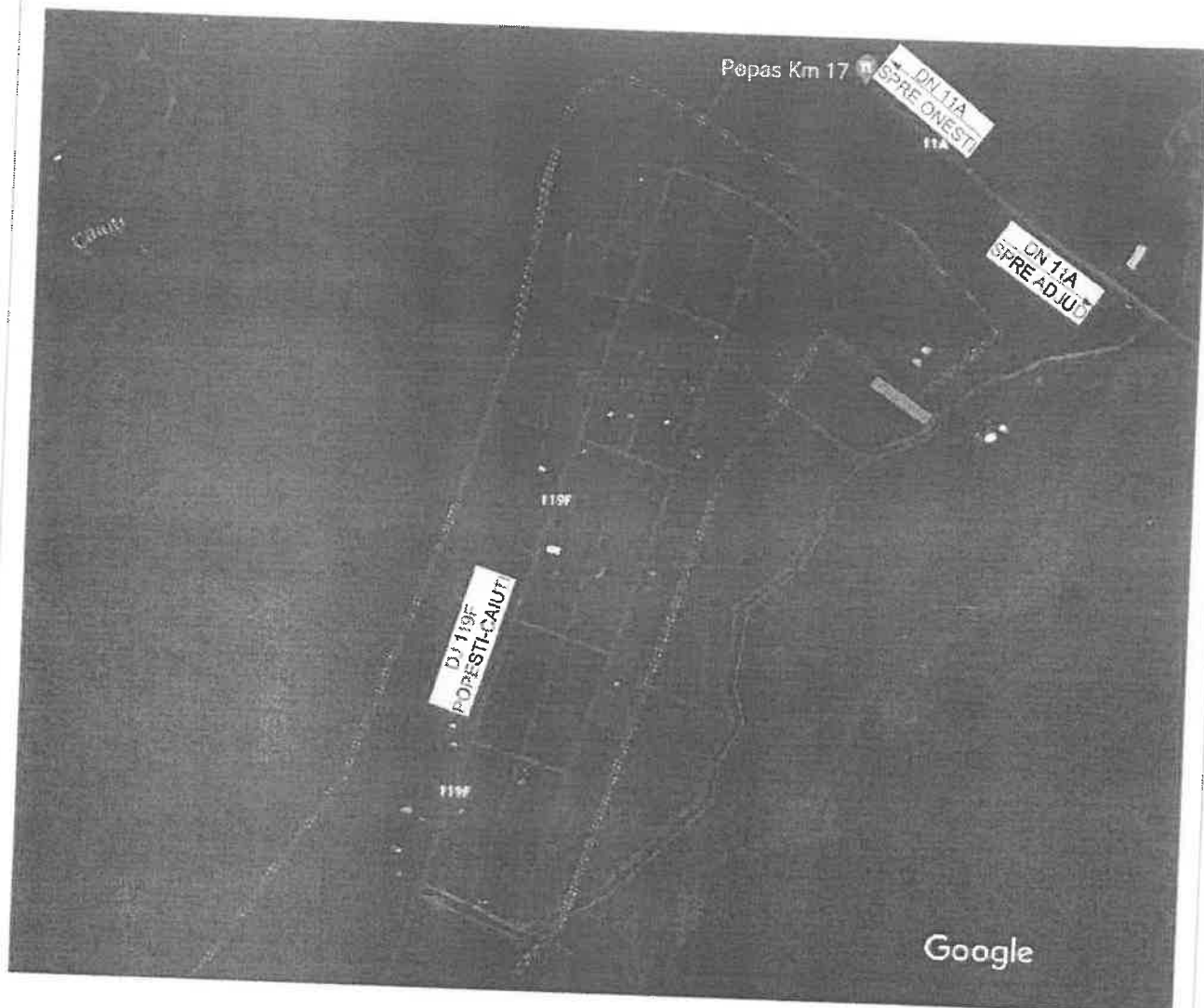
- depozite cu caracter poluant, inflamabil sau toxic;
- spații de producție cu caracter poluant;
- locuințe permanente;
- ferme, abatoare.

INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN

VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN



Google Maps Popeni



ZONA STUDIATA



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN.**

Autorizat la nr. 90/01.02.2012

C.I.F. 29851129/2012; TEL. 0745364765

Beneficiar:

S.C. BYAMIR S.R.L.

Pr. Nr.

2/2018

Amplasament: Localitatea Popeni, Comuna Calut, Judetul Bacau

Titlul proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE
OPORTUNITATE "CONSTRUIRE SI AMENAJARE
HALA PRODUCTIE"**

Faza

P.U.Z.

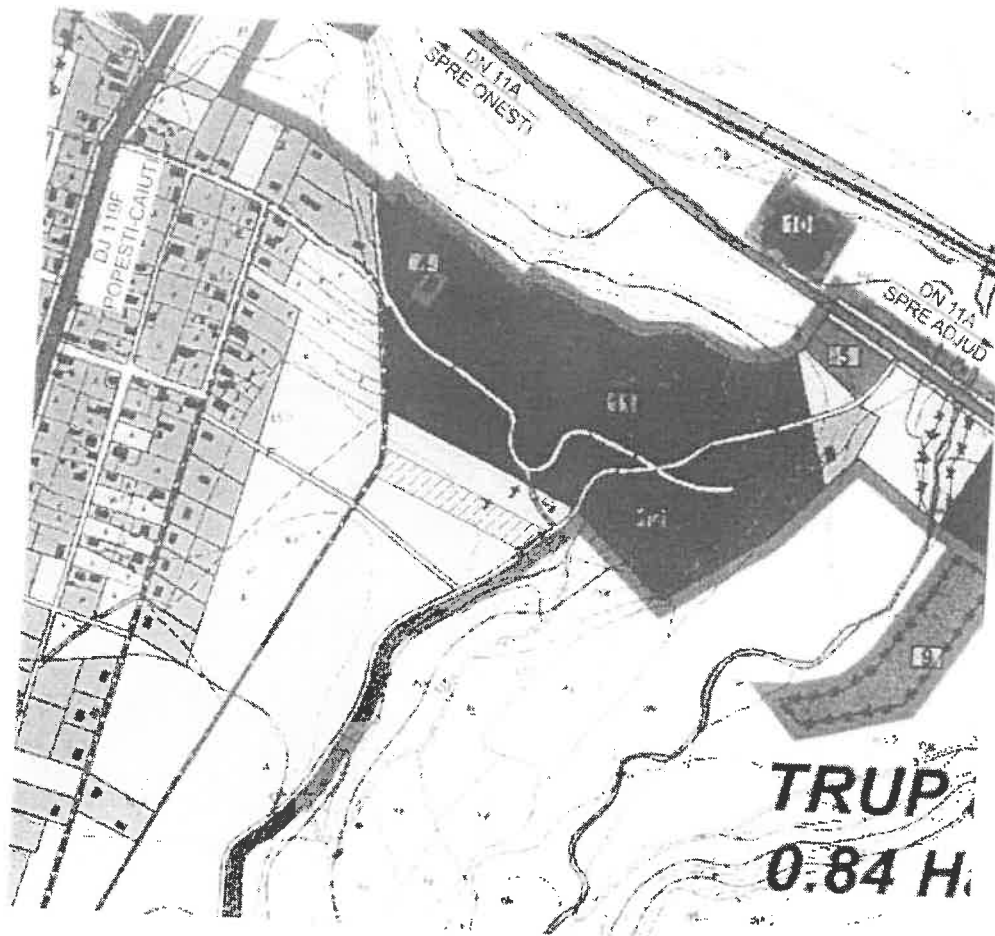
Titlul plansei:

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA
EXTRAS DIN P.U.G.**

Plansa

U0

Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Sorin Colac		1:5000
PROIECTAT	Arh. Sorin Colac		
DESENAT	Arh. Sorin Colac		
VERIFICAT	Arh. Marian Catuneanu		DATA 2018



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - ZONA STUDIATA



- ZONIFICARE**
- ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE
 - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
COLAC ALEXANDRU SORIN
 Autorizatia nr. 90/01.02.2012
 C.I.F. 29851129/2012; TEL. 0745364765

Beneficiar:

S.C. BYAMIR S.R.L.

Pr. Nr.

2/2018

Amplasament: Localitatea Popeni, Comuna Caluti, Judetul Bacau

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE"

Faza

P.U.Z.

Titlul plansei:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA EXTRAS DIN P.U.G.

Plansa

U0

Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Sorin Colac		1:5000
PROIECTAT	Arh. Sorin Colac		
DESENAT	Arh. Sorin Colac		
VERIFICAT	Arh. Marian Catuneanu		DATA 2018