ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CĂIUȚI

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 34/15.04.2019
privind aprobarea Planului urbanistic Zonal pentru „Construire şi amenajare hală de producţie„ în sat Popeni, comuna Căiuți, județul Bacău

Subsemnatul ORÂNDARU Gabriel, primar al comunei Căiuți, judetul Bacău,

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 şi amenajare hală producție;
- Avizul de oportunitate nr. 7 din 11.04.2019 emis de Consiliul Județean Bacău;
- 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.31^1, 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 şi urbanismul;
- art.23, alin.1 din Legea nr. 50/1991 privind privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

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

propun adoptarea unei hotărâri care să cuprindă următoarele :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru investiția **„Construire şi amenajare hală de producţie„** 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 urbasnism , Instituției Prefectului Județul Bacău şi va fi adusă la cunoştință publică, în condițiile legii.

Inițiator,
Primar,
Orândaru Gabriel

Avizat,
SECRETARUL COMUNEI CĂIUȚI,
CĂPĂȚÎNĂ RAMONA

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
1.2. OBIECTUL LUCRARII

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

ARHITECT DIPLOMAT
COLAC ALEXANDRU SORIN
BIROU ARHITECTURA
Inregistrat O.A.R. nr. 90/01.02.2012

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 repzentantii 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 studial 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.

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 reteaua de alimentare in sistem centralizat existenta ; traseul bransamentului va trece

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 parcari, 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 poziţiei amplasamentului în vecinatatea apropiata a altor zone industriale si de depozitare (zona industriala a localitatii - situata la o distanta de 33 metri de limita terenului studiat) exista un mare potenţial de dezvoltare ca zona de productie si depozitare, avantajat fiind si de accesul facil la DN 11A Onesti-Adjud prin drumul local invecinat, dar si de absenta locuintelor in vecinatatea amplasamentului.

Destinaţia existentă a terenului proprietate particulară studiat este teren arabil ce permite transformarea în zona industriala – productie si depozitare datorită vecinătăţilor existente ce sunt deja destinate tot unor investitii similare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziţia zonei studiate, teren proprietate particulară a beneficiarului, este situată în intravilanul Localitatii Popeni, in Comuna Caiuti.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima şi 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÷700)mm* precipitații anuale iar temperatura medie anuală se înscrie în jurul valorii de *8°C*.

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

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 şi 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 dreapta 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 epuismente. 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 Km = 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 – hî =1.00m, conform STAS 6054-1977;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, hî +(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 pconv = 200 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 incadreaza in **categoria „D" de importanta**, **clasa IV de importanta si are gradul II de rezistenta la foc.**

2.5. CIRCULAŢIA

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 construcţii.

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 evidenţiază:

- În prezent terenul cu funcţiune agricola – arabil nu produce un impact asupra mediului înconjurător.
- Terenul nu prezintă riscuri naturale şi antropice.
- Terenul nu este grevat de condiţii speciale impuse de zone de protecţie sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.9. OPŢIUNEA POPULAŢIEI

Opţiunea pozitiva a populaţiei se confirmă, prin acordurile in forma autentica ale vecinilor din imediata vecinatate.

Punctul de vedere al elaboratorului

Proiectantul de specialitate este de acord cu solicitarea beneficiarului de schimbare a zonificarii terenului studiat din «zona de locuit si functiuni complementare» in «zona industriala – productie, depozitare» precum şi cu continuarea studiului pentru reglementarea de ordin urbanistic la nivel de PUZ pe suprafaţa de teren studiata, pentru gruparea funcţiunilor şi asigurarea unor condiţii cat mai bune din punct de vedere urbanistic.

Proiectantul exprimă următoarele opţiuni având ca punct de vedere şi solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul studiului de faţă:

- Îmbunătăţirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcţiunii solicitate şi un procent de ocupare a terenului conform RLU;
- Reglementarea destinaţiei 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 pozitioneaza terenul studiat în intravilan, in zona de locuit si functiuni 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 destinaţiei terenului existent, prin realizarea obiectivului propus, nu va influenţa cadrul natural existent, condiţiile de climă şi morfologia terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

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. BILANŢ TERITORIAL ŞI INDICI URBANISTICI

Suprafaţa totală de teren studiată în Planul Urbanistic Zonal este de 4790,00 mp.

Noua funcţiune a zonei studiate în cadrul PUZ-ului va rezolva următoarele obiective principale:

- Reconsiderarea destinaţiei funcţionale a terenului şi constituirea cadrului arhitectural – urbanistic adecvat pentru construirea unei hale de productie lemn de foc;
- Asigurarea circulaţiei carosabile şi pietonale la nivelul cerinţelor în zonă şi asigurarea legăturilor corespunzătoare cu drumurile existente importante;
- Asigurarea spaţiilor pentru construcţii tehnico-edilitare;

- Asigurarea de spaţii verzi.

În aceste condiţii, obiectivul prezentului studiu îl constituie detalierea profilului funcţional propus de zona de productie si depozitare, în condiţiile legale de dezvoltare, în condiţii de vecinătate în teritoriu cu funcţiunea iniţială.

Suportul cadastral care a stat la baza elaborării lucrării este asigurat de documentaţia topografica anexată la documentaţie.

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

LOT REGLEMENTAT

ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafaţa (mp)	% din total	Suprafaţa (mp)	% din total
LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI 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 FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafaţa (mp)	% din total	Suprafaţa (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 propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie 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 reţea de alimentare cu apă, dar construcţia propusa prin prezentul studiu se va racorda la reteaua existenta pe proprietatea privata a administratorului SC BYAMIR, Marius Bulilete, (proprietate invecinata pe latura de nord cu terenul studiat), respectand condiţiile avizelor necesare conform legilor în vigoare.

Canalizarea

În zonă nu există reţea de canalizare in sistem centralizat.

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 printr-un separator de hidrocarburi ce va deversa in emisarul invecinat.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există reţea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Racordarea obiectivului se va face prin bransare la reţeaua 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 deşeurilor se va face centralizat prin contract cu firme de specialitate.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Obiectivele nu vor afecta calitatea apelor de suprafata.

Functiunea 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;

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 comunicatie.
- 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 industriala – productie si depozitare».

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

În prezenta documentaţie s-a studiat zona propusă pentru a obţine dreptul de construire prin schimbarea zonificarii functionale, care să corespundă opţiunilor factorilor de decizie şi totodată să permită soluţionarea cererii beneficiarului, în condiţiile creării unui cadru arhitectural – urbanistic armonios şi unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripţiilor şi recomandărilor detaliate, documentaţia este însoţită de un regulament general de urbanism.

INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN

VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2866
Alexandru Sorin
COLAC

ARHITECT DIPLOMAT
COLAC ALEXANDRU SORIN
BIROU ARHITECTURA
înregistrat O.A.R. nr. 90/01.02.2012

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a iniţiatorului PUZ şi realizarea construcţiilor propuse, explicând prevederile documentaţiei de urbanism şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor:

- Amplasarea constructiei cu functiunea de hala productie;
- Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

- Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, 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 cladiri, prin intermediul unui drum de servitute;
- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;
- vor fi prevazute 2 parcari pentru vizitatorii ocazionali si 2 parcari 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 retelelor 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%

Coeficient 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 evidentiate 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 SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie Ia dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiuniIe stabilite;
- Se interzice realizarea constructiiIor sau amenajarilor avand functiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ - ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmari protejarea amplasamenteIor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiiIor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- Amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ID – Subzona unitati de productie si depozitare

Utilizări admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- depozite cu caracter nepoluant;
- spatii de productie cu caracter nepoluant
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente depozitelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri.

Utilizări admise cu condiționări

- locuinte de serviciu;
- constructii pentru comert, servicii.

Utilizări interzise

- depozite cu caracter poluant, inflamabil sau toxic;
- spatii de productie cu caracter poluant;
- locuinte permanente;
- ferme, abatoare.

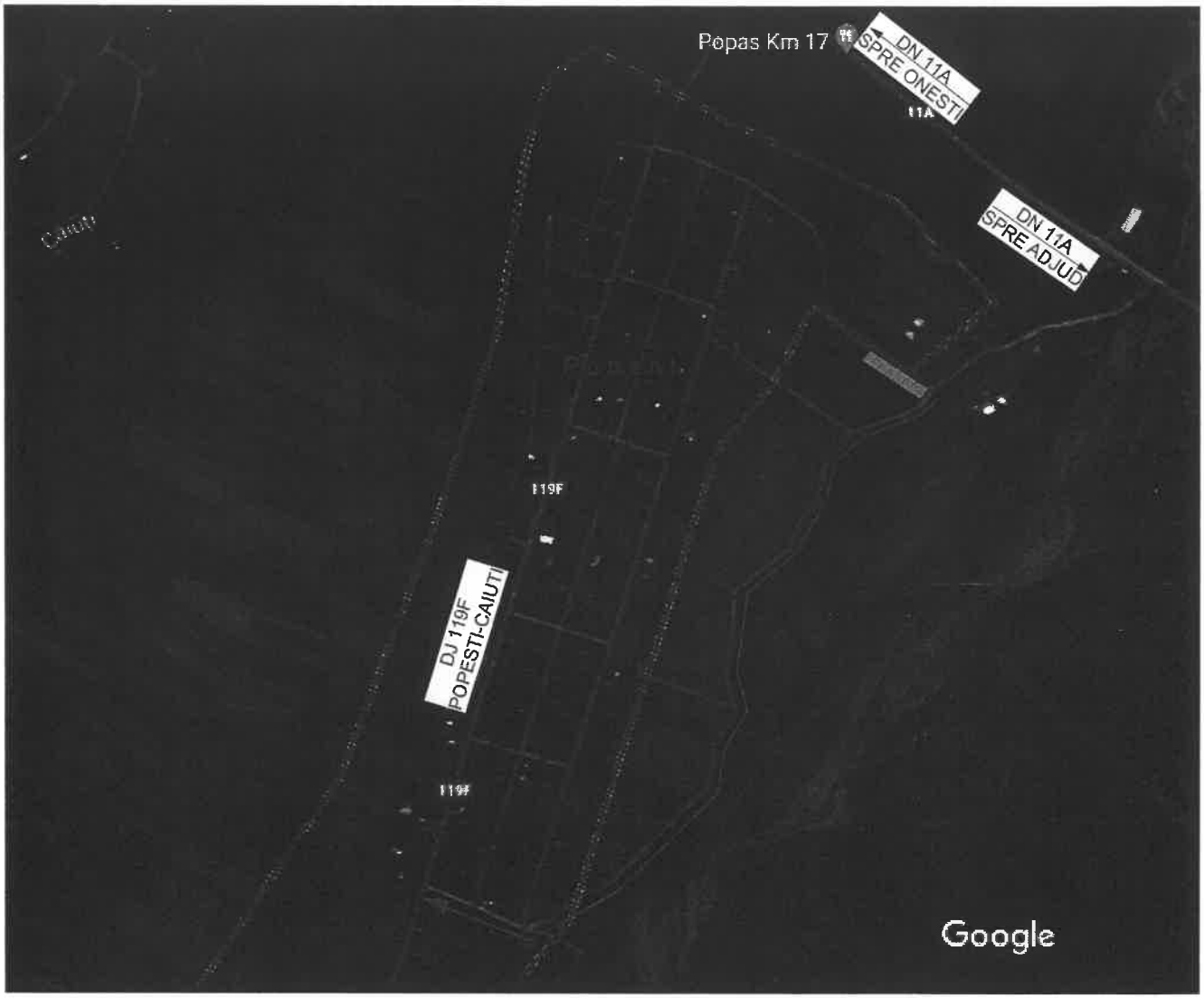
INTOCMIT,
ARH. COLAC SORIN

VERIFICAT,
ARH. CATUNEANU MARIAN

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2866
Alexandru Sorin COLAC

ARHITECT DIPLOMAT
COLAC ALEXANDRU SORIN
BIROU ARHITECTURA
înregistrat O.A.R. nr. 90/01.02.2012

Google Maps Popeni

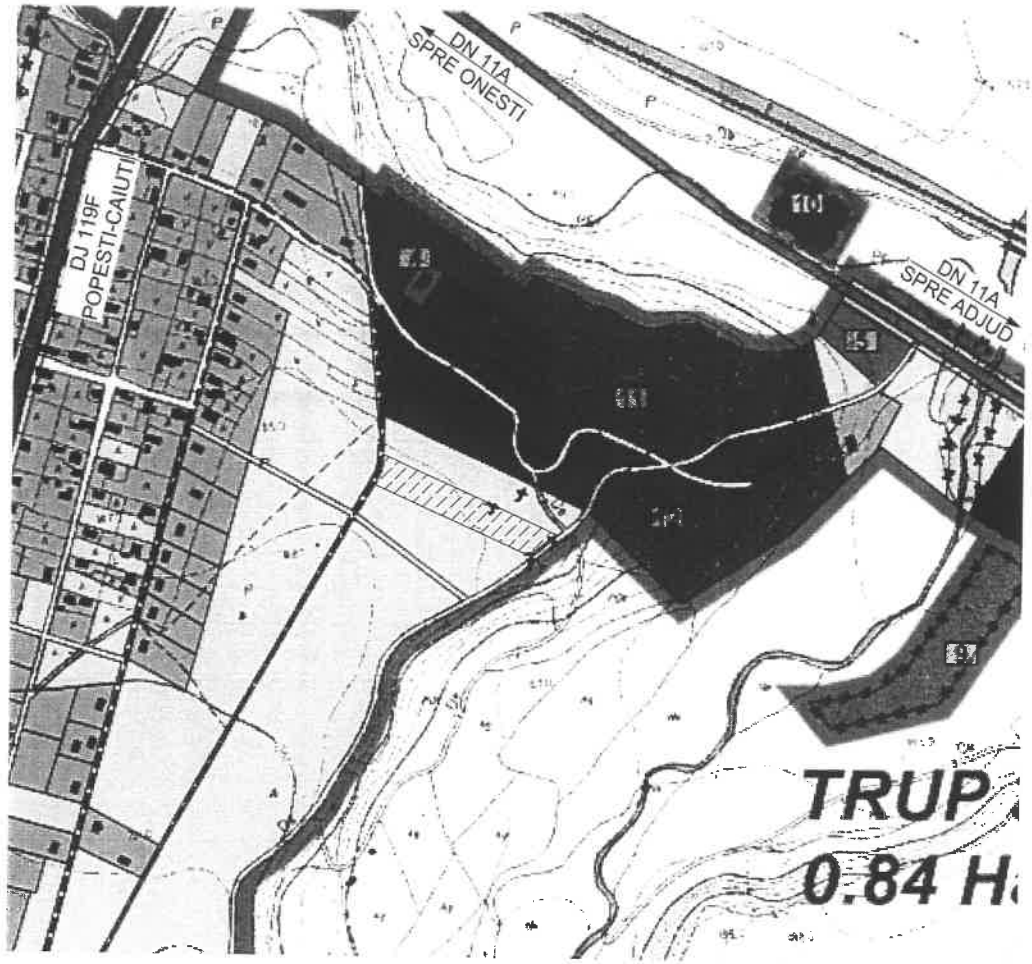


ZONA STUDIATA

ARHITECT DIPLOMAT
COLAC ALEXANDRU SORIN
BIROU ARHITECTURA
Inregistrat O.A.R. nr. 90/01.02.2012

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2866
Alexandru Sorin COLAC

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.** Amplasament: **Localitatea Popeni, Comuna Caiuti, Judetul Bacau**	Pr. Nr. **2/2018**
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1:5000	Titlul proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE "CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE"**	Faza **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Arh. Sorin Colac				
PROIECTAT	Arh. Sorin Colac				
DESENAT	Arh. Sorin Colac		DATA 2018	Titlul plansei: **PLAN DE INCADRARE IN ZONA EXTRAS DIN P.U.G.**	Plansa **U0**
VERIFICAT	Arh. Marian Catuneanu				



1N

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 FEROVIARA

ARHITECT DIPLOMAT
COLAC ALEXANDRU SORIN
BIROU ARHITECTURA
Inregistrat O.A.R. nr. 90/01.02.2012

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2866
Alexandru Sorin COLAC

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.
Amplasament: **Localitatea Popeni, Comuna Caiutl, Judetul Bacau**

Pr. Nr.
2/2018

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

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

URBANISM

Com. CĂIUȚI
INTRARE 3906
IEȘIRE 15 Luna 04 Anul 2019

ANTET
SC BYAMIR SRL
SAT POPENI, COM. CAIUTI NR. 192, JUDETUL BACAU
CUI : 17435859

C A T R E,

CONSILIUL LOCAL CAIUTI

Subsemnatul BULILETE MARIUS, reprezentant legal al SC BYAMIR SRL cu sediul in jud. Bacau, comun a Casin, sat Casin nr. 37 bis, solicit o Hotarare a Consiliului Local Caiuti de aprobare a PUZ Construire si amenajare hala productie.

Atasez la prezenta cerere AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 7/11.04.2019 emis de Consiliul Judetean Bacau.

Reprezentant Legal

(Nume/prenume)

BULILETE MARIUS

Semnatura.....

SOCIETATEA COMERCIALĂ * BYAMIR SRL * POPENI-CAIUȚI-BACĂU

Data: 12.04.2019

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
Sorin BRAȘOVEANU
.....

Ca urmare a cererii adresate de Bulilete Marius, reprezentant al S.C. Byamir S.R.L. cu sediul în județul Bacău, comuna Cașin, satul Cașin, nr. 37bis, înregistrată la nr. 6902 din 8.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 7 din 11.04.2019

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire și amenajare hală producție**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Căiuți, satul Popeni, identificat prin numărul cadastral 60902, conform Certificatului de urbanism nr. 4 din 1.02.2018 eliberat de Primăria comunei Căiuți, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul ce va fi reglementat este situat în satul Popeni din comuna Căiuți și reprezintă lotul cu numărul cadastral 60902, având suprafața de 4.790 m^2, categoria de folosință teren arabil și destinația zona pentru locuințe - terenuri libere din intravilan disponibile pentru dezvoltarea zonei de locuit.

Pe amplasament nu există clădiri conform extrasului de carte funciară depus de solicitant.

Conform studiului de oportunitate, terenul ce urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal este delimitat la nord-est de teren proprietate Durlan Silvestru (zona locuințe și funcțiuni complementare), la sud-est de drum sătesc, la sud-vest de teren proprietate S.C. Byamir S.R.L. (zona locuințe și funcțiuni complementare), la nord-vest de terenuri proprietate Bulilete Marius și Antoniu Ion (zona locuințe și funcțiuni complementare).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Solicitantul intenționează să construiască pe lotul cu numărul cadastral 60902 o hală în interiorul căreia să desfășoare activitatea de prelucrare a lemnului în scopul obținerii de lemn de foc paletizat.

În vederea realizării investiției propuse este necesară schimbarea funcțiunii terenului reglementat (lotul cu numărul cadastral 60902) din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru unități industriale, producție și depozitare.

CONFORM CU ORIGINALUL

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 6, pct. 6.9, pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite minime şi maxime)

- Regim de înălţime maxim admis parter, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis 60%, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 0,6, conform propunerii din studiul de oportunitate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

Accesul pe terenul ce va fi reglementat se va face din drumul sătesc situat la sud-est de amplasament. Este necesară lărgirea căii de circulaţie în vederea obţinerii unui prospect care să se încadreze în prevederile privind drumurile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale.

Deoarece Regulamentul general de urbanism (H.G. nr. 525/1996) anexa 4 nu conţine prevederi pentru construcţiile industriale şi de depozitare, vor fi adaptate prevederile pentru construcţiile comerciale conform cărora se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori (clienţi), personal şi aprovizionare, iar în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului,
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor (clienţilor).

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Locurile de parcare necesare funcţiunii propuse vor fi amenajate în afara spaţiului public, în interiorul terenului reglementat. Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 5, pct. 5.12, pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10-100 m^2, un loc de parcare la 25 m^2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100-1.000 m^2, un loc de parcare la 150 m^2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 m^2, un loc de parcare la o suprafaţa de 100 m^2.

Conform studiului de oportunitate lotul are asigurată alimentarea cu energie electrică prin branşament la reţeaua de alimentare cu energie electrică. Alimentarea cu apă se va face de la un puţ forat amplasat pe terenul învecinat care este proprietate privată a asociatului şi administratorului S.C. Byamir. Apele uzate vor fi evacuate într-un bazin etanş vidanjabil care va fi amplasat pe lotul reglementat. Dacă activitatea ce se va desfăşura în clădirea propusă necesită încălzirea spaţiilor interioare se vor propune soluţii pentru alimentarea cu energie termică.

5. Capacităţile de transport admise

Calea de acces şi circulaţiile din incintă vor fi configurate astfel încât să permită accesul autovehiculelor proprii şi de aprovizionare, precum şi al autospecialelor de stingere a incendiilor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituţii:

CONFORM CU ORIGINALUL

- Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
- Administrația Națională „Apele Române",
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău, însoțit de Studiu de impact asupra sănătății publice având în vedere vecinătatea cu loturi cu destinația zonă pentru locuințe,
- Serviciul Public Județean de Drumuri Bacău,
- administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Căiuți privind avizarea P.U.Z.,
- Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef,
- Acordul autentificat al vecinilor conform art. 27, alin. 1, lit. c din Ordinul nr. 839/2009, actualizat, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Acordul vecinului pentru utilizarea sursei de apă.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din Comuna Căiuți, județul Bacău", secțiunea a 3-a, în cazul planurilor urbanistice zonale publicul va fi implicat în următoarele etape:

- în etapa pregătitoare,
- în etapa elaborării propunerilor,
- în etapa aprobării planului urbanistic zonal.

Conform art. 11 din regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului, iar împreună cu proiectantul va discuta propunerea cu cei interesați.

Conform art. 14 alin. 1 din regulament finanțarea activităților de informare și consultare a publicului va fi suportată de către inițiatorul planului urbanistic.

Conform art. 31 din regulament, planurile urbanistice zonale se inițiază și finanțează de către autoritățile publice locale sau de persoanele juridice sau fizice interesate (cu excepția zonelor protejate), cu sprijinul, după caz, al autorităților administrației publice locale.

Conform art. 34 investitorul privat inițiator al planului urbanistic zonal va afișa, la solicitarea autorității publice responsabile cu informarea publicului, anunțul model panou 2 din Metodologie pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4 din 1.02.2018 eliberat de Primăria comunei Căiuți.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 507 din 08.04.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 11.04.2019...

p. Arhitect-șef,
Cristina RACOVEANU

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA CAIUTI
- PRIMAR -

Nr. 3944/15.04.2019

EXPUNERE DE MOTIVE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE nr.34/2019
privind aprobarea Planului urbanistic Zonal pentru „Construire şi amenajare hală de producţie,, în sat Popeni, comuna Căiuţi, judeţul Bacău

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin adresa înregistrată sub nr.3906 /15.04.2019 S.C. Byamir S.R.L. solicită aprobarea documentaţiei faza P.U.Z.- elaborată de B.I.A. Colac Alexandru Sorin pentru investiţia Construire şi amenajare hală producţie, necesară în faza de contracatre CRFIR Iaşi.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 4/01.02.2018 emis în scopul autorizării executării lucrărilor de construire şi amenajare hală producţie s-a solicitat şi HCL de aprobare a documentaţiei PUZ.

Art. 56, alin.1 din Legea nr. 350/2001 prevede ca avizarea şi aprobarea documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se fac de către autorităţile şi organismele centrale şi teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 din lege, respectiv de catre Consiliul local Căiuţi, iar alin.4 prevede că perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia. Propun aprobarea unei perioade maxime de 5 ani.

Văzând şi Referatul compartimentului de specialitate nr. 3919/15.04.2019, precum şi Proiectul faza PUZ (regulament, piesele scrise cât şi piesele desenate), propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Primar,
Orândaru Gabriel

JUDETUL BACAU
COMUNA CAIUTI

Nr. 3913/15.04.2019.

APROB
PRIMAR

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
şi Regulamentul local de urbanism pentru
"CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE",

Prin cererea nr. 3906 din 15.04.2019, investitorul S.C. BYAMIR S.R.L. solicita aprobarea de catre Consiliul Local Caiuti a documentatiei de urbanism PUZ pentru **"CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE "**.

Terenul studiat cu numarul cadastral 60902, in suprafata de 4790 mp este proprietatea investitorului si se afla in intravilanul satului Popeni.

La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal mai sus mentionat, a stat certificatul de urbanism nr. 4 din 01.02.2018 prin care s-a impus intocmirea documentatiei de urbanism – PUZ.

Deoarece solicitantul intentioneaza sa construiasca o hala in interiorul careia sa desfasoare activitate de prelucrare a lemnului este necesara schimbarea functiunii terenului, din zona pentru locuinte si functiuni complementare in zona pentru unitati industriale, productie si depozitare.

Documentatia a fost intocmita de arh. Colac Sorin la solicitarea beneficiarului S.C. BYAMIR S.R.L. in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice prin care se face corelarea si actualizarea reglementarilor pe zona studiata, in concordanta cu situatia din teren..

Plan Urbanistic Zonal - este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcţiunile: locuire, servicii, producţie, circulaţie, spaţii verzi, instituţii publice, etc.) şi asigură corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localităţii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism (permisiuni şi restricţii) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiata.

Prevederile PUG:

- Folosinta actuala a terenului : categoria de folosinta : teren arabil in intravilan;
- Destinatia: prevazuta in PUG -zona pentru locuinte si functiuni complementare, terenuri libere din intravilan pentru dezvoltare zona de locuit ;
- Utilitati existente : acces la drumul vicinal Rates, retea de alimentare cu energie electrica;
- Regimul de inaltime de maxim P+2;
- Procentul de ocupare a terenurilor P.O.T. cuprins intre 20-40% ;
- coeficientul de ocupare a terenului cuprins intre 0.2 si 0,7 ;
- retragerea fata de drumurile ce deservesc constructiile ce se vor realiza va fi de minimum 10 m din axul drumului pana la gardul proprietatii.

Prevederi PUZ- RUL propuse

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

- Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc;
- 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 cladiri, prin intermediul unui drum de servitute;
- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;
- vor fi prevazute 2 parcari pentru vizitatorii ocazionali si 2 parcari pentru personal;
- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- eventualele extinderi ale retelelor edilitare necesare vor fi executate prin grija si cheltuiala investitorului;
- 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;
- P.O.T. maxim admis = 60%
  C.U.T. maxim admis = 0,6%
- 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.

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).

Planul de Urbanism Zonal propus pentru "CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE", a primit avizul de oprtunitate cu nr. 7 din 11.04.2019 emis de catre Consiliul Judetean Bacau.

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

In contextul celor mentionate, va inaintez spre analiza Cosiliului Local Caiuti aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism pentru **"CONSTRUIRE SI AMENAJARE HALA PRODUCTIE",**

INSPECTOR
Galeriu Carmen
GaleriuC