

**PROIECT NR. 2027/2023**

**TITLU PROIECT:  
PUZ – CONSTRUIRE HALE PENTRU ACTIVITATI  
PRODUCTIVE/ DEPOZITARE**

*Str. Centrala (DE 173/2/2), f.n., com. Moldoveni, Jud. Ialomita*

**BENEFICIAR:**

*RADULESCU JUSTIN si RADULESCU JULIEN adm.  
GLOBAL MEAT TRADER S.R.L*

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.  
municipiul Slobozia, judetul Ialomita

## PROIECTANT:

**S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.**  
municipiul Slobozia, judetul Ialomita

## COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRARIII

Lista de semnături:

Proiectat  
Urb. Mihai Mardale

Desenat  
Urb. Mihai Mardale



**Administrator,**



Proiectantul detine toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni si sub nici o forma nu poate interveni asupra proiectului fara acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentatiilor de catre Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decat cel de aprobare si executare a investitiei, fara acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de catre Beneficiar a unor despagubiri egale cu valoarea actualizata a proiectului, despagubiri datorate Proiectantului ca drept de protectie asupra propriei creatii.

## **BORDEROU**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE HALE PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE/ DEPOZITARE**

Str. Centrala (DE 173/2/2), f.n., com. Moldoveni, Jud. Ialomita

### **A. PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **B. PIESE DESENATE**

1. Incadrarea in teritoriu
2. Incadrare in PUG
3. Incadrare in zona
4. Situatie existenta
5. Reglementari urbanistice zonificare
6. Reglementari echipare edilitara
7. Proprietatea asupra terenului

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: « CONSTRUIRE HALE PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE/ DEPOZITARE »
2. Adresa: Str. Centrala (DE 173/2/2), f.n., com. Moldoveni, Jud. Ialomita
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: RADULESCU JUSTIN si RADULESCU JULIEN adm. GLOBAL MEAT TRADER S.R.L
5. Data: Martie 2023

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Amplasamentul pe care este situat imobilul se afla in jud. Ialomita, com. Moldoveni, Tarla 173/2/3, Parcela 3, 4, 5 pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor in suprafata totala de 9800 mp (NC 20166-3700mp, NC 20412 - 2100mp, NC 23395-4000mp).

Pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a UAT-ului este in partea de est a teritoriului; calea de comunicatie majora din teritoriul administrativ este Str. Centrala care face legatura cu teritoriul rural cat si extrarural.

Situl se afla in intravilan, in estul localitatii, avand categoria actuala de teren arabil.

Suprafata care face obiectul memoriului este proprietate privata a beneficiarilor cf. tabelului de mai jos:

Proprietar	NR CF	NR CAD	Suprafata (mp)	Adresa	Act Prop.
Radulescu Justin	20166	20166	3700	T173/2/3, P3	CVC 177/03.02.2023
Radulescu Justin	20412	20412	2100	T173/2/3, P4	CVC 177/03.02.2023
Global Meat Trader SRL	23395	23395	4000	T173/2/3, P5	CVC 176/03.02.2023

Beneficiarul doreste realizarea unor constructii care sa gazduiasca servicii industriale si cvasi industriale cum sunt definite in cadrul Regulamentului General de Urbanism.

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea zonelor de dezvoltare, a zonei edificabile, a platformei terasate, a parcajelor, a circulatiei auto cat si pietonale si a spatiilor verzi.

Alegerea acestui amplasament este justificata ca fiind una avantajoasa din

urmatoarele considerente:

terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere, accesul se poate asigura din Str. Centrala;

arealul invecinat este preponderent de locuire; prin documentatia prezentata se doreste completarea acestei functiuni;

accesul la energie electrica se va realiza prin legare la retelele existente pe zona invecinata.

Scopul este stabilirea obiectivelor, prioritatilor, actiunilor de urbanism necesare a fi aplicate in organizarea si utilizarea terenurilor, in acord cu optiunile populatiei, in vederea amenajarii terenului in scopuri de a utiliza functiunea propusa.

Obiectivul lucrarii il constituie elaborarea unui proiect (detaliere si gestionarea de interventie, pe de o parte, precum si categorii de interventii) care sa permita dezvoltare deservirii localitatii.

Obiectivele analizate se refera la dezvoltarea economica a localitatii in scopul ameliorarii nivelului de viata al populatiei prin atragerea unor investitii importante care sa fie realizate in contextul dezvoltarii durabile si a protectiei mediului inconjurator, de asemenea la o dezvoltare a capacitatii de productie a comunei.

PUZ - „ CONSTRUIRE HALE PENTRU ACTIVITAT PRODUCTIVE/ DEPOZITARE.” com. Moldoveni, judet Ialomita va stabili prioritatile de interventie si reglementarile de urbanism prin:

- determinarea regimului juridic al terenurilor;
- amplasarea judicioasa a cladirilor in cadrul terenurilor;
- determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru infrastructura existente in zona;
- trasarea din punct de vedere tehnic a retelei electrice de legatura la reseaua nationala de energie;
- determinarea zonelor de protectie, de siguranta si de restrictii acolo unde este cazul;
- protejarea mediului inconjurator.

Conform P.U.G. si R.U.L. al com. Moldoveni, amplasamentul este situat in intravilan, are categoria de folosinta arabil ; Functiunile actuale prezente pe sit este: „L-Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime si functii complementare”.

### 1.3. Surse de documentare

Documentatiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt urmatoarele:

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, actualizata;
- Legea 50/1991-privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicata;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- Legea 137 /1995 – privind protectia mediului, republicata;

- Legea 7/1996- Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare, republicata;
- Legea 215/2001 – a Administratiei Locale, republicata;
- Legea 10/1995- privind calitatea in constructii;
- Legea 213/1998- privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998- privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea 69/1991/1997- privind administratia publica locala;
- Legea 82/1998- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadru metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- Documentatii primite de proiectant pana la elaborarea lucrarii:
  - studiul topografic,
  - studiu geotehnic,
  - P.U.G. oras Moldoveni.

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

### 2.1. Evolutia zonei

---

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei, cu suprafata de 9800mp este situat in partea estica a com. Moldoveni, judetul Ialomita .

Terenul este situat in intravilan si este adiacent strazilor Centrale si Artarului.

Amplasamentul este atractiv pentru aceasta investitie datorita pretabilitatii zonei, amplasarea in vecinatatea unitatii agricole, gospodarie comunala, zona tehnico edilitara si zona mixta productie, comert si servicii, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la functiuni complementare aprobate conform PUG si RLU.

In aceasta zona existat un cadru construit cu functiune de locuire in partea vcestica iar in urma interventiei se va completa acest caracter, cu productie conexa.

In zona analizata nu exista monumente de arhitectura sau situri arheologice/de arhitectura si nici retele edilitare majore care sa impuna zone de protectie sau interdictie.

### 2.2. Incadrarea in P.U.G. si R.L.U. aprobate

---

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situata in com. Moldoveni, avand urmatoarea functiune:

## L-Zona de locuit

**Zona IS** se caracterizeaza prin urmatoarele aspecte:

- utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+ 1 E in regim de construire cuplat sau izolat.

- utilizari interzise: interzic urmatoarele utilizari:

\*functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit -dupa orele 22:00 si produc poluare;

\*activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;

\*anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

\*depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor menajere; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

\*statii de betoane; autobaze si statii de intretinere auto; spalatorii chimice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

\*orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

-utilizari admise cu conditii: \*se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

\*se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

\*functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUZ,

\*in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz);

\*sunt permise agricultura de subzistenta si cresterea animalelor cu conditia ca adăpostul pentru animale sa fie amplasat la minim 10 metri de locuintele invecinate si sa asigure suprafata de adăpost necesara animalelor (mp/cap animal): cabaline - 1, 79-4,5 mp; porcine - 1,20-2,95 mp; ovine - 0,3-1,8 mp; pasari - 15-17 capete /mp.

Funcțiunea predominantă a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este zona locuire, zona echipamente tehnico-edilitare, zona gospodărie comunala, zona unități agro-zootehnice și zona mixtă activități productive, comerț și servicii.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt :L, Te, Gc, A, M.

### 2.3. Cadrul natural

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

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepile primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza destelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepii, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprii agriculturii.

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

#### **Condiții geomorfologice:**

Com. Moldoveni este situat în marea unitate morfologică, cunoscută sub numele de Câmpia Baraganului, în lunca de pe malul stâng al râului Ialomița.

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

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

#### **Condiții geologice**

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

Geologia Baraganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmate de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrisuri și argile așezate pe complex marnos.

#### **Condiții meteo-climatice**

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

- regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală	+ 10 ÷ 11 °C
- temperaturile medii multianuale în luna ianuarie	- 3,0 °C
- temperaturile medii multianuale în luna iulie	+ 23 ÷ 24 °C



- temperatura maxima (august 1951) + 44°C
- temperatura minima (februarie 1954) - 30 °C.
- regimul precipitatiilor: Precipitatiile medii anuale sub 500 mm/an
- regimul vanturilor:

- zona se caracterizeaza prin vanturi aspre predominant din Nord - Est (crivatul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) si umede dinspre Sud (baltaretul).

Diferenta intre temperatura lunii celei mai calde si a celei mai reci indica un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitatiile reduse, zilele tropicale si crivatul sugereaza, in final, caracterul accentuat al climatului de campie.

In conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor "Actiunea vantului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediata pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurenta, este de 35 m/s. Presiunea de referinta a vantului mediata 10 min, la 10m, pe interval de recurenta este de 0,6 KPa.

In conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este 2,5 KN/mp.

#### **Zona seismica**

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

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

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

Din punct de vedere al potentialului de producere al alunecarilor de teren, amplasamentul se afla in zona de risc scazut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

#### **Adancimea de inghet**

Conform STAS 6054 / 1977, adancimea de inghet in zona cercetata 0,80 m de la cota terenului natural.

#### **Incarcarea din zapada**

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” este de 2,5 KN/m<sup>2</sup>.

## **2.4. Circulatia**

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privata a beneficiarilor, iar conexiunea la reseaua stradala a com. Moldoveni se face prin Str. Centrala (DE 173/2/2) in partea sudica/vestica si str. Artarului (DE 173) in partea nordica.

## 2.5. Ocuparea terenului

Terenul care face obiectul studiului se afla pe teritoriul administrativ al com. Moldoveni, Tarla 173/2/3, Parcela 3,4,5, ocupand o suprafata de 9800 mp si este proprietatea privata a beneficiarilor.

Accesul la teren se realizeaza din Str. Centrala in partea Sudica.

Folosinta actuala : teren arabil. Categoria arabil.

Destinatia stabilita conform Planului Urbanistic General aprobat este de teren situat in Zona locuire si se propune schimbarea in Zona activitati productive si depozitare.

Suprafata terenului aferent este de 9800mp. conform actelor, cu urmatoarele vecinatati:

- la Nord: str. Artarului,
- la Sud: Str. Centrala,
- la Vest: DE 173/1/2,
- la Est: Neagu Gheorghe.

<b>BILANT TERITORIAL – EXISTENT:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>	<b>PROC.</b>
<b>SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:</b>	<b>9800</b>	<b>100.00%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA:	0	0,00%
SUPRAFATA DESFASURATA:	0	
SUPRAFATA NEAMENAJATA:	9800	100,00%
<b>INDICI URBANISTICI (EXISTENTI):POT=0%; CUT=0; NR. NIV. :0</b>		

Zona studiata are ca functiune dominanta propusa : ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE, COMERT SI SERVICII- M2.

## 2.6. Echiparea edilitara

### **Accesul la reteaua stradala.**

Accesul se asigura din Str. Centrala (DE 173/2/2) in partea sudica/vestica si str. Artarului (DE 173) in partea nordica care stabileste legatura cu com. Moldoveni cat si cu teritoriul extra comunal.

### **Alimentare cu apa.**

In zona exista retea de alimentare cu apa publica a comunei.

### **Canalizare menajera, canalizare pluviala.**

Atat canalizarea menajera cat si cea pluviala se va face in extindere pe Str. Centrala (DE 173/2/2).

### **Alimentare cu energie electrica.**

Accesul la energie electrica se poate realiza prin bransarea la reteaua existenta in vecinatate.

### **Telecomunicatii.**

Se va racorda la reteaua existenta, daca va fi cazul.

### **Alimentare cu energie termica.**

Se va racorda la reteaua existenta daca va fi cazul.

## 2.7. Probleme de mediu

---

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

### CALITATEA AERULUI

Nu există factori care afectează calitatea aerului în zona.

### CALITATEA APEI

Nu există factori care afectează calitatea apei din zona.

### CALITATEA SOLULUI

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

### SPATII VERZI. ANALIZA VEGETATIEI EXISTENTE

Vegetația este caracteristică stepei, aici găsiți-se atât elemente floristice Est - europene cât și specii din flora mediteraneeana și balcanică.

## 2.8. Opțiuni ale populației

---

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

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

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

## 2.9. Disfuncționalități ale situației existente

---

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

- existența unor clădiri uzate atât moral cât și fizic situate pe teren, duc la scăderea calității generale a mediului;
- spațiul aferent neamenajat situat duce la crearea unui impact vizual cât și funcțional negativ;
- degradarea suprafeței pavate a circulației pietonale duce la scăderea confortului tranzitarii;
- extinderea zonei de locuințe pentru care nu s-au realizat demersuri de dezvoltare a zonei, rămânând o enclavă necontruită+ apropierea față de zona agro-industrială

---

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

#### 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

---

Beneficiarul dorește amplasarea unui funcțiuni de activități de producție nonpoluante și depozitare pe un teren proprietate privată în suprafața de 9800mp., prin realizarea unei clădiri care să găzduiască activități de producție nonpoluante, platforme precollectare deseuri, parcaje, platforme auto și pietonale și spații verzi .

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

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încât să nu afecteze terenurile învecinate - traseele vor trece pe lângă drumul care se află în partea vestică a parcelei.

#### 3.2 Prevederi ale PUG

---

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

Principalele obiective ale PUG ului sunt:

- afirmarea comunei în teritoriu și creșterea solidarității pe plan local și județean: asumarea rolului de furnizor de servicii și de catalizator al dezvoltării în teritoriul local; ameliorarea accesibilității comunei la scară regională, județeană și locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat preponderent pe agricultură la una bazată pe întreprinderi flexibile și adaptabile pe industrie mică și mijlocie, comerț și servicii;
- protecția mediului, conservarea și valorificarea cadrului natural: reducerea poluării; minimalizarea riscurilor tehnologice; minimalizarea riscurilor naturale;
- ameliorarea calității locuirii;
- creșterea atractivității spațiului, atât pentru turism cât și investiții în domeniul prelucrării - desfacerii produselor locale.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, situl care face obiectul documentației este situat în intravilanul com. Moldoveni pe teren având categoria de folosință curți-construcții.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

---

- a) Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar:  
Precizăm că nu există la momentul de față zona protejată în arealul studiat care să fie monitorizată de Ministerul Mediului.  
În aceste condiții, măsurile pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor existente în zonă.
- b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor  
Luând în considerare gradul de conservare al structurilor și funcțiile tipului de habitat precum și posibilitățile de refacere se poate considera că în zona studiată situl are structura parțial degradată, dar cu perspective bune și se poate restaura cu efort mediu.  
Prin implementarea proiectului se pot deduce două direcții majore în ceea ce privește evoluția sau schimbarea stării de conservare a sitului și anume:
- prima rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția mediului, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de investiție este nesemnificativ;
  - a doua cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:
    - nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
    - un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
    - deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

---

Accesul la amplasament se va face din Str. Centrală (DE 173/2/2).  
În interiorul sitului, în zona de activități mixte este asigurat accesul auto, având acces atât mașinile pacienților cât și cele ale personalului.  
Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor.  
În zonă există stații transport în comun care pot asigura accesibilitatea către serviciul asigurare al sănătății publice.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

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

**Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica**

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 93,00 m x 76,00 m si se va amplasa la o retragere de 10m fata de aliniament (sudic si vestic) si 6m(nordic).
- Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Centrala prin intermediul unui racord privat ;
- Se amenajeaza accesese pietonale distincte pentru angajati/ flux pe fatada principala/laterala/posterioara a cladirilor
- Se amplaseaza platforme pentru deseuri pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deseurilor rezultate;
- Se propune amenajarea de spatii verzi in proportie de aproximativ 20% din suprafata totala a proprietatii private.
- Se propune amenajarea de : platforme si circulatii, parcaje, spatii verzi plantate, platforme deseuri, cabine poarta.
- Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat persoana juridica in domeniu public de interes local ;
- Se propune racordarea la utilitatile disponibile la nivel urban si existente pe str. Centrala ;

Se propune a se construi un ansamblu de servicii industriale si cvasi-industriale care poate sa gazduiasca activitati precum:

- (1) Depozitare, logistica, distributie si desfacere
- (2) Comert en-gros
- (3) Comert cu materiale de constructii
- (4) Baza de productie in constructii
- (5) Intretinerea si repararea autovehiculelor
- (6) Service utilaje
- (7) Procesare si distributie alimente
- (8) Industrii creative
- (9) Centru de cercetare si formare profesionala
- (10) Parc stiintific si tehnologic
- (11) Parc tehnologic
- (12) Parc de industrii creative/servicii

In functie de parametrii de mai sus si de amplasarea cladirilor pe parcela, rezulta:

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. (MP)</b>	<b>PROC.</b>
<b>SUPRAFATA PARCELA, din care :</b>	<b>9800.00</b>	<b>100%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	3920.00	40.00%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	7840.00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	3920.00	40.00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	1960.00	20.00%
<b>INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG):</b> <b>POT=80%; CUT=1.6; Hmax P inalt+2E (20m)</b>		

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituti pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

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

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

---

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

#### **Accesul la rețeaua stradală**

Accesul se asigură din Str. Centrală (DE 173/2/2) care stabilește legătura cu com. Moldoveni cât și cu teritoriul extra urban; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

#### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a comunei.

#### **Canalizare menajeră, canalizare pluvială**

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială se va realiza prin racord la rețeaua comunala.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Accesul la energie electrică se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă pe str. adiacentă.

#### **Telecomunicații**

Se va racorda la rețeaua existentă.

### 3.7. Protecția mediului

---

Politica care gestionează dezvoltarea este axată pe respectarea principiilor de dezvoltare economică europeană, manifestând o mare grijă pentru protejarea mediului înconjurător, în strânsă legătură cu administrația publică locală.

Principiul de bază este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor și reciclare.

#### **Protecția calității apelor**

- Se vor lua toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative în vigoare.

- Datorită soluției constructive și colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza și exploata nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu – apă. Nu se fac evacuări de ape în receptor natural.

#### **Protecția aerului**

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționării nu sunt generatoare de noxe în aer.

În vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană. Astfel, au

fost propuse spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 20% din suprafața totală a parcelelor proprietate privată, care face obiectul PUZ.

#### **Protecția solului și subsolului**

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

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

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

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

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de măsuri: realizarea de cosuri de gunoi; lucrări de întreținere și toaletare a solului în spațiile verzi.

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

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

- Parcelele proprietate privată, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zonă preponderent de servicii, locuire și mixtă.

- Având în vedere traficul estimat, nu se consideră că ar constitui un factor de stres semnificativ.

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

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

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

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

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

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

- Deșeurile vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea la un centru de stocare a deșeurilor.

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

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



#### **Gospodarirea substantelor toxice și periculoase**

• Substanțele toxice sau periculoase vor fi depozitate și procesate în conformitate cu prevederile legale.

#### **Protectia împotriva radiatiilor**

• Desfasurarea activitatilor propuse nu genereaza radioactivitate.  
• Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita masuri suplimentare împotriva radiatiilor.

#### **Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului**

• Desfasurarea activitatilor propuse nu produc distrugerea mediului înconjurator.  
• S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental și de loisir în proporție de 15% (132 mp).

#### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

• Prin natura activitatilor, investitia ce urmeaza a fi realizata, nu necesita controlul emisiilor de poluanti în mediu.

• Aceasta documentatie este întocmita pentru conformarea cu cerintele de prevenire și control a poluarii, conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluarii, modificata și completata cu Legea nr. 84/2006, astfel încat să ofere informatii relevante pentru sustinerea solicitarii de obtinere a acordului de mediu.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Zona studiata are ca functiune dominanta : zona locuire, zona echipamente tehnico-edilitare, zona gospodarie comunala, zona unitati agro zootehnice și zona mixta activitati productive, comert și servicii.

În cadrul zonei principalele obiective de utilitate publica sunt circulatiile existente, și retelele edilitare.

În vecinatatea parcelelor care a generat PUZ, exista cladiri cu destinatia de locuire, cladiri regim de înaltime P – P+1.

### **4. Concluzie**

Se apreciaza ca realizarea investitiei propuse va respecta structura functionala a zonei – « ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE, COMERT SI SERVICII- M2», și regimul de construire specific ansamblului în care se înscrie.

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

S-au propus urmatorii indicatori urbanistici maximi cf. cu HG 525/1996:  
**P.O.T.=80%, C.U.T.=1.6 Reg.H.- P înalt+2E.**



Întocmit de  
Urb. Mibaî Mardate

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### PUZ – CONSTRUIRE HALE PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE/ DEPOZITARE Str. Centrala (DE 173/2/2), com. Moldoveni, Jud. Ialomita

#### I. DISPOZITII GENERALE

##### 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al com. Moldoveni, jud. Ialomita, Tarla 173/2/3, Parcela 3, 4, 5, identificată prin cartea nr. cadastral 20166, 20412, 23395, cartea funciara 20166, 20412, 23395.

Acesta se afla în intravilan, în partea de est a localității, având categoria de folosință arabil cf. actelor de proprietate.

Suprafața care face obiectul memoriului este proprietate privată a beneficiarilor cf. tabelului de mai jos:

Proprietar	NR CF	NR CAD	Suprafata (mp)	Adresa	Act Prop.
Radulescu Justin	20166	20166	3700	T173/2/3, P3	CVC 177/03.02.2023
Radulescu Justin	20412	20412	2100	T173/2/3, P4	CVC 177/03.02.2023
Global Meat Trader SRL	23395	23395	4000	T173/2/3, P5	CVC 176/03.02.2023

Scopul documentației de urbanism este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei.

**Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.**

##### **Condiții de aplicare**

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea direct cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

##### **Corelări cu alte documentații**

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al com. Moldoveni.

## 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

## 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

3.2. Functiunea predominata a parcelelor situate in vecinatatea apropiata a amplasamentului este zona locuire, zona echipamente tehnico-edilitare, zona gospodarie comunala, zona unitati agro zootehnice si zona mixta activitati productive, comert si servicii.

3.3. Conform PUG si RLU aprobat, terenul este situat in intravilan.

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o unitate functionala pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile curti- constructii din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 si anunturi la avizierul primariei Moldoveni.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor in vigoare si a Legii nr. 350/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

### **Protectia solului si a subsolului**

Prin respectarea regimului deseurilor, incluzand atat eliminarea ritmica cat si depozitarea adecvata a acestora, se considera ca nu se va exercita un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu sol si subsol.

Atat pe perioada de executie cat si de functionare, va fi prevazut cu platforma amenajata pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie si selectiva a deseurilor (cosuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descarcare la depozitele autorizate prin contract de prestari servicii sau reciclate, dupa caz.

Referitor la impactul pe care il poate avea activitatea asupra solului si subsolului, lucrarile vor avea o perioada de executie limitata in timp. Modificarile intervenite in calitatea si in structura solului si a subsolului apar datorita realizarii drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj si a constructiilor propuse.

### **Protectia calitatii apelor**

Avand in vedere concentratiile estimate precum si numarul redus de personal ce opereaza in cadrul noii investitii se estimeaza un impact nesemnificativ al activitatii asupra factorului de mediu, apa.

In cazul de fata nu exista scurgeri accidentale de substante poluante, in coloana de apa.

### **Protectia aerului**

Avand in vedere tipurile de lucrari ce se vor executa in perioada de organizare de santier se estimeaza un impact nesemnificativ al activitatii asupra factorului de mediu aer.

Dupa construire obiectivul nu reprezinta sursa de poluare pentru aer.

### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

Deseurile rezultate din cadrul investitiei, atat cele din faza de constructie cat si cele din faza de functionare vor fi depozitate conform cu legislatia de mediu si evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deseurilor rezultate din activitate, respectiv constructie.

**Aria naturala protejata de interes comunitar afectata de implementarea proiectului.**

Nu exista la momentul de fata zone sau arii protejate conform comunicarii transmise de Ministerul Mediului si al Dezvoltarii Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare masuri pentru protectia siturilor de interes comunitar.

### **Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.**

In urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionam ca proiectul ce are ca scop realizarea investitiei, ce urmeaza a fi executata in oras Moldoveni, str. Bucuresti, jud. Ialomita are un **IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.**

---

### III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

---

#### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERII MINIME

Zonele de protectie si siguranta conform cu "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice- Revizia I" din 2007:

- distanta minima in plan orizontal (apropiere) dintre LES 20 kV fara sa constituie traversare si cea mai apropiata parte a cladirii va fi de 0,6 m;
- distanta pe orizontala intre LEA cu conductoare izolate si orice parte a cladirii va fi de 1m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare in constructie zidita este delimitata de suprafata construita, respectiv de suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice, extinsa cu cate 0.2m pentru fiecare latura).

---

#### IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

---

In urma analizei situatiei existente s-au conturat urmatoarele concluzii:

- ✓ functiunea existenta a zonei este de zona mixta M2- activitati productive, comert si servicii.
- ✓ in vecinatate exista zona locuire, zona echipamente tehnico-edilitare, zona gospodarie comunala, zona unitati agro zootehnice si zona mixta activitati productive, comert si servicii,
- ✓ conform P.U.G. si R.L.U. al orasului Moldoveni, amplasamentul este situat in intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosinta este arabil,

Aceste considerente privind caracteristicile functionale si configuratia amplasamentului studiat, au determinat pastrarea zonei functionale.

---

#### V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

---

### ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE, COMERT SI SERVICII- M2

---

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

---

##### ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Se propune a se construi un ansamblu mixt de servicii si actiitati industriale si cvasi-industriale care poate sa gazduiasca activitati precum:

- (1) Depozitare, logistica, distributie si desfacere
- (2) Comert en-gros
- (3) Comert
- (4) Baza de productie
- (5) Intretinerea si repararea vehicule/utilaje

- (6) Service utilaje
- (7) Procesare si distributie alimente
- (8) Industrii creative
- (9) Centru de cercetare si formare profesionala
- (10) Parc stiintific si tehnologic
- (11) Parc tehnologic
- (12) Servicii, birouri, administrativ.

#### ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir.

#### ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona mixta, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluante..

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

#### ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala de **9800** mp cf. masuratorilor
- forma parcelelor : rectangulara;
- deschiderea parcelei catre Str. Centrala (DE 173/2/2) in partea sudica/vestica si str. Artarului (DE 173) in partea nordica;

#### ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea existenta in zona, dar nu mai putin de 10.00m fata de Str. Centrala (DE 173/2/2) si DE 173/1/2 si 6.00m fata de str. Artarului (DE 173).

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

#### ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale si posterioara a parcelei va fi de minimum 5.00 m fata de limita estica si cladirile se vor putea realiza alipite in interiorul ariei studiate.

#### ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise.

#### ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau, legal instituita cu o latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie. Se vor realiza platforme care sa permita manevrarea vehiculelor in interiorul parcelei si se vor organiza parcaje specifice. Latimea de acces va fi de minim 6.00m carosabil.

**ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Toate parcajele se vor asigura in spatiile special amenajate cu acest scop sau se va face dovada realizarii parcajelor in alta incinta proprietate beneficiar.

Se interzice parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

**ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima admisa este de  $P_i + 2E$ .

**ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa tina seama de caracteristicile zonei.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atentie ca fatada principala.

**ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico-edilitare proiectate.

**ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se prevede un procent de 20% spatiu verde la nivelul parcelelor cumuland 1960mp.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spatiilor libere care sunt vizibile din circulatiile publice pentru activitati care polueaza vizual (depozitari de deseuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

**ART. 14. - IMPREJMUIRI**

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionale si nu vor crea un impact vizual negativ.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:</b>	<b>SUPRAF. (MP)</b>	<b>PROC.</b>
<b>SUPRAFATA PARCELA, din care :</b>	<b>9800.00</b>	<b>100%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	3920.00	40.00%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	7840.00	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR, PARCAJELOR, TERASELOR SI PLATFORMELOR:	3920.00	40.00%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	1960.00	20.00%
<b>INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME cf. PUG): POT=80%; CUT=1.6; Hmax P inalt+2E (20m)</b>		

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 80 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 1.6

Intocmit de  
Ofi. Mihai Mardale

