

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : - **ELABORARE PUZ IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE IMOBILE CU FUNCTIUNI
DE SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
TAMPLARIE ALUMINIU**
INTRAVILAN MUNICIPIUL ADJUD, T. 105,
P. 582/3, NR. CAD. 54731, NR. CAD. 56922,
NR. CAD. 58257, JUDETUL VRANCEA.

Beneficiar : **S.C. ALCRIDEEA S.R.L.,
S.C. THERMO PTKAISA S.R.L. si Matei Nicu**

Proiectant : SC GLOBAL PROIECT SRL – Focsani

Data elaborarii : 2023

1.2. Obiectul documentatiei de urbanism zonale

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

Contextul urbanistic al zonei studiate este in acest moment definit de "PUG Municipiul Adjud", care defineste zona terenurilor care genereaza P.U.Z. in acest moment, avand destinatie de terenuri cu categoria de folosinta arabil partial in intravilan. In actuala documentatie de urbanism zonala se propun noi reglementari pe terenurile generatoare de P.U.Z., se va schimba functiunea din terenuri arabile in terenuri destinate zonei cu



activitati de comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu.

Scopul elaborarii planului urbanistic zonal (PUZ) este schimbarea destinatiei de folosinta a terenurilor aflate in intravilanul Municipiului Adjud. Terenurile aflate in extravilan nu fac obiectul actualei documentatii de urbanism.

▪ **Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:**

Obiectivul prezentei lucrari, il constituie tocmai studiul conditiilor in care se poate dezvolta Municipiul Adjud. Terenurile care au generat P.U.Z. se afla in extravilanul Municipiului Adjud si este propusa schimbarea destinatiei de folosinta din terenuri arabile in terenuri destinate zonei cu activitati de comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu.

Tot in intermediul acestei documentatii de urbanism se propun reglementari noi, prin care se vor crea cai de circulatie auto si pietonala, care vor face legatura din domeniul public (Bulevardul Republicii DN2 E85) cu noua functiune propusa.

Terenurile studiate pentru a deservi noilor functiuni, in functie de tipul de functiune se vor asigura:

- cai de ciculatie de incinta (dupa caz), dimensionate conform specificatiilor din H.G. 525/1996 ;
- se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noilor functiuni propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, respectarea prescriptiilor de normare ale locurilor de parcare conform H.G. 525/1996.

Pentru *comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2 si 3)*, conform

H.G. 525/1996 anexa 5 punctul 5.3, 5.3.1. pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare dupa cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- * un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

- se propun reglementari noi cu zona destinate spatiilor verzi si plantate, pentru functiunile propuse de reglementat. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525/1996.

Pentru *comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2 si 3)*, conform

H.G. 525/1996 anexa 6 punctul 6.2 pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a fiecarui teren.

- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrare acolo unde este necesara pentru functiunile propuse, imprejmuirile pe toate laturile nu vor depasi 2.00m. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525/1996. Pe latura unde terenurile au generat P.U.Z. se invecineaza cu cai de circulatie principale din domeniul public, se vor respecta retragerile impuse de lege, iar aceste zone de retragere vor constitui restrictii de construire formand limite ale zonei edificabila spre aceste cai de circulatie principale, respectiv pe latura estica Bulevardul Republicii, care constituie calea de circulatie existenta in acest moment;

- se propune evaluarea retelei edilitare existenta in zona – retea de energie electrica - studiata si propusa extinderii acesteia pe terenurile care au generat PUZ, pentru a putea racorda terenurile studiate, pentru a deservi noilor functiuni propuse. Restul utilitatilor edilitare vor fi rezolvate local, retea de canalizare cu bazin vidanjabil, put forat pentru alimentarea cu apa potabila, retea de dirijare a apelor pluviale, iar incalzirea spatiilor se va realiza prin intermediul unei centrale cu combustibili solizi – peleti.

- se propune amplasarea de platforme pentru pubele ecologice pentru functiunile propuse din actuala documentatie de urbanism (*functiune destinata pentru comert si prestari servicii, construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu*). Platformele pentru pubele ecologice vor fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele cladirilor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism toate aceste reglementari propuse se vor proiecta numai in baza unei documentatii de urbanism zonale.

- Obiectul acestei dezvoltari consta in analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice a terenului care a generat P.U.Z. in



relatie cu zona studiata, tinandu-se cont si de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – CADRU LEGAL

- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea cladirilor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente ;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism P.U.Z. aprobate, adiacente terenurilor generatoare de P.U.Z. (din zona studiata in P.U.Z.).
- Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:**
In zona studiata nu se cunosc in acest moment documentatii de Urbanism.
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:**

- Nu este cazul.
- **Date statistice conform studii de fundamentare:**
- Nu este cazul.

- **Poiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.**

In acest moment nu sunt propuse investitii publice din partea Primariei Municipiului Adjud, care sa priveasca dezvoltarea urbanistica a zonei. Pe terenurile care au generat P.U.Z. se propune reglementarea terenurilor in vederea realizarii unei investitii ce priveste schimbarea functiunii din terenuri arabile in terenuri destinate zonei cu activitati de comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este predominant teren arabil agricol.

Terenurile supuse planului urbanistic zonal, se afla in partea de nord a Municipiului Adjud, cu acces direct la Bulevardul Republicii DN2 E85.

In prezent terenurile care au generat P.U.Z. fac sunt partial in intravilanul Municipiului Adjud si se propune schimbarea functiunii din terenuri arabile in terenuri destinate zonei cu activitati de comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenurile care au generat P.U.Z., sunt situat partial in intravilanul Municipiului Adjud, T. 105, P. 582/3, nr. cad. 54731, nr. cad. 56922, nr. cad. 58257, Judetul Vrancea si au destinatia de terenuri arabile. Terenurile care au generat P.U.Z. nu se afla in raza de 100.00m - zona de protectie, a vreo unui monument istoric sau sit arheologic.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate existente ale terenurilor care au generat P.U.Z., care in final vor asigura toate conditiile de invecinare cu toate loturile de teren de pe perimetrul studiat (retrageri fata de limitele de proprietate vor respecte toata legislatia de proiectare in vigoare).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentele sunt:

Pentru lot 1 nr. cad. 54731:



– **La Nord** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu alte terenuri cu functiune agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Vest** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu alte terenuri cu functiune agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Sud** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu alt teren cu functiune agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Est** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, atat in situatia existenta cat si in situatia propusa, se invecineaza cu Bulevardul Republicii. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 9.00m *pentru lotul nr.1, distanta de la limita edificabila pana la marginea Bulevardului Republicii este de 16.00m;*

Pentru lot 2 nr. cad. 56922:

– **La Nord** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu alt teren cu functiune agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 1.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Vest** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu alte terenuri cu functiune agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Sud** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, in situatia existenta, se invecineaza cu un Drum agricol. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor functiuni propuse;

– **La Est** – Pe aceasta latura terenul generator de PUZ, atat in situatia existenta cat si in situatia propusa, se invecineaza cu Bulevardul

Republicii. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de aproximativ 9.00m *pentru lotul nr.2, distanța de la limita edificabilă până la marginea Bulevardului Republicii este de 16.00m;*

Pentru lot 3 nr. cad. 58257:

– **La Nord** – Pe această latură terenul generator de PUZ, în situația existentă, se învecinează cu un Drum agricol. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor funcțiuni propuse;

– **La Vest** – Pe această latură terenul generator de PUZ, în situația existentă, se învecinează cu alte terenuri cu funcțiune agricolă. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de aproximativ 2.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor funcțiuni propuse;

– **La Sud** – Pe această latură terenul generator de PUZ, în situația existentă, se învecinează cu alte terenuri cu funcțiune agricolă. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de aproximativ 1.00m pentru toate loturile rezultate conform noilor funcțiuni propuse;

– **La Est** – Pe această latură terenul generator de PUZ, atât în situația existentă cât și în situația propusă, se învecinează cu Bulevardul Republicii. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de aproximativ 3.44 m *pentru lotul nr.3, distanța de la limita edificabilă până la marginea Bulevardului Republicii este de 16.00m;*

Toate aspectele discutate mai devreme cu distanțele față de vecinatati se găsesc în planșa U2 – Reglementari urbanistice-Zonificare, planșa care are în spatele ei suport topografic, cu măsuratori cadastrale în sistem de referință Stereo 70.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - INCADRARE ÎN TERITORIU

Date generale

**Amplasamentul este încadrat geografic la 46°05'10.4"N
27°11'20.9"E**

Adjud (în trecut, **Adjudu Nou**, în maghiară *Egyedhalma*) este un municipiu în județul Vrancea, Moldova, România, format din localitățile



componente Adjud (reședința) și Burcioaia, și din satele Adjudu Vechi și Șișcani. Adjud are o populație de 16.045 de locuitori (2011) și se află situat la nord de confluența râurilor Siret și Trotuș.

Adjudul se află în nordul județului, la vărsarea Trotușului în Siret. Terenul pe care se află orașul Adjud este, în general, plan, fiind mărginit de colinele subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit și are pânza de apă potabilă sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietrișuri și nisipuri levantine și cuaternare, formând, din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate alimentate de râurile Trotuș, Siret și de precipitațiile atmosferice directe.

Climatul temperat corespunde așezării sale și se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanță în sezonul cald dinspre sud și sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 °C, media precipitațiilor fiind de 500 mm/m² într-un an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția dintre provinciile românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod feroviar și rutier. Suprafața municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care o suprafață de 105 ha. este ocupată de clădiri și curți.

Scurta evolutie

Pe teritoriul de nord al localității a fost descoperită o așezare din Epoca bronzului, care datează aproximativ din mileniul II î.Hr și aparține culturii Monteoru. Tot aici au fost descoperite vestigiile unei așezări geto-dace din secolele V-III î.Hr.

Prima mențiune documentară datează din 9 aprilie 1433, când localitatea este pomenită sub denumirea de *Egydhalm* („In oppido nostro Egydhalm” - *în orașul nostru Colina lui Egyd*, unde numele în cauză este forma maghiară a denumirii latine *Aegidius*). Localitatea a fost un important centru comercial în secolele XVI-XVII și a fost ridicată la rang de târg în 1838.

Adjudul în timpul Războiului Ruso-Austro-Turc (14 octombrie 1788)

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Adjud era o comună rurală din plasa Răcăciuni a județului Putna, formată numai din satul de reședință, cu 2171 de locuitori. În comună existau două biserici ortodoxe, două sinagogi, o școală de băieți cu 51 de elevi, una de fete cu 29 de eleve, un spital și un birou de telegraf și poștă. La acea vreme, pe teritoriul actual al municipiului, mai funcționau în aceeași plasă și comunele Adjudu Vechi și Burcioaia. Prima, formată din satele Adjudu Vechi și Șișcani, avea 814 locuitori și două biserici. A doua avea în compunere doar satul de reședință, cu 347 de locuitori și o biserică.

Anuarul Socec consemnează comuna Adjudu Nou drept comună urbană și reședință a plășii Trotuș din același județ, având 3416 locuitori. Comunele Adjudu Vechi și Burcioaia aveau aceeași compoziție și făceau parte tot din plasa Trotuș; comuna Adjudu Vechi avea 1025 de locuitori, iar comuna Burcioaia — 415. În 1931, comuna Adjudu Vechi a devenit, alături de Copăcești și comuna Ruginești, comună suburbană a comunei urbane Adjud.

În 1950, Adjud a primit statut de oraș raional și a devenit reședința raionului Adjud din regiunea Putna, apoi (după 1952) din regiunea Bârlad și (după 1956) din regiunea Bacău. În 1968, a devenit oraș al județului Vrancea, iar comunele Burcioaia și Adjudu Vechi au fost desființate, localitățile lor fiind incluse în orașul Adjud. Adjudul a fost declarat municipiu în anul 2000.

Clima

Pe teritoriul Municipiului Adjud, clima este temperat-continentală, influențată de adăpostul Carpaților de curbura, cu variații mari de temperatură.

Temperatura medie este de cca. 9 °C, maxima absolută înregistrată fiind de +42,3 °C (iulie 1990), iar minima absolută de -33,7 °C (februarie 1987).

Volumul precipitațiilor depășește 400 mm, lunile cele mai ploioase fiind mai-iunie, iar cele mai secetoase decembrie-februarie.

Numărul zilelor cu ninsoare este de cca. 20 pe an.

Vânturile dominante în toate anotimpurile bat dinspre nord-vest, iar vânturile calde, mai rare, dinspre sud, sud-est.

Riscuri seismice

Teritoriul județului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

- *trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *în regiunea de câmpie între Ramnicu Sărat, Marasesti și Tecuci cu cutremure mai puțin adânci.*

Seismele cu epicentrul în Vrancea au origine tectonică, fiind provocate de deplasările blocurilor scoartei sau alte părți superioare ale invelisului, în lungul unor falii formate anterior sau în lungul unor foarte adânci. Cutremure devastatoare, cu magnitudinea cuprinsă între 7 și 8 grade pe scara Richter, s-au înregistrat în 8 octombrie 1620, 9 august 1679, 12 iunie 1701, 13 mai 1738, 6 aprilie 1790, 26 octombrie 1802, 1829, 28 ianuarie 1838. În secolul XX, cele mai semnificative evenimente au avut loc la 25 mai 1925, 10 noiembrie 1940, având magnitudinea de 7,4 grade, 4 martie 1977 cu magnitudinea de 7,2 grade, 30 august 1986 cu magnitudinea de 7 grade, 30 și 31 mai 1990 cu magnitudinea de 6,9 respectiv 6,4 grade.

Numarul cutremurelor cu magnitudine egala sau mai mare de 3 grade inregistrate in judetul Vrancea pe ultimii ani se prezinta astfel:

- 1998 s-au inregistrat 19 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 28 aprilie cu magnitudinea de 5 grade;
- 1999, s-au inregistrat 33 cutremure din care, cele mai puternice s-au produs la 28 aprilie cu magnitudinea de 5,3 grade, la data de 8 si 14 noiembrie cu magnitudinea de 4,6 grade;
- 2000, s-au inregistrat 23 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 6 aprilie, cu magnitudinea de 5 grade.

Analiza factorilor de risc la nivelul Municipiului Adjud trebuie sa tina cont in mod prioritar de faptul ca cea mai importanta zona seismica din Romania se afla in zona Vrancea.

2.4. CIRCULATIA

Calea de comunicare dintre terenurile care au generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia, este reprezentata pe latura estica de Bulevardul Republicii DN2 E85, care apartine domeniului public.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de terenuri partial in intravilan. Din punct de vedere juridic, terenurile pentru care s-a emis certificatul de urbanism sunt repartizate in felul urmat:

- **Lot 1:** terenul cu nr. cadastral 54731 are suprafata masurata de 4 787.00 mp (din acte 4 800.00 mp), din care suprafata de 3 154.00 mp reprezinta teren arabil extravilan, iar suprafata totala de 1 633.00 mp reprezinta teren arabil intravilan, imobil situat in Municipiul Adjud, Tarla 105, Parcela 582/3, Judetul Vrancea. Terenul este proprietatea privata a S.C. ALCRIDEEA S.R.L, conform incheierii de autentificare nr. 1637/28.07.2020.
- **Lot 2:** terenul cu nr. cadastral 56922 are suprafata masurata de 2 278.00 mp (din acte 2 243.00 mp), din care suprafata de 1 416.00 mp reprezinta teren arabil extravilan, iar suprafata totala de 862.00 mp reprezinta teren arabil intravilan, imobil situat in Municipiul Adjud, Tarla 105, Parcela 582/3, Judetul Vrancea. Terenul este proprietatea privata a S.C. THERMO PTKAISA S.R.L, conform incheierii de autentificare nr. 2778/19.10.2020.
- **Lot 3:** terenul cu nr. cadastral 58257 are suprafata masurata de 10 412.00 mp, din care suprafata de 9 058.00 mp reprezinta teren arabil extravilan, iar suprafata totala de 1 354.00 mp reprezinta teren arabil intravilan, imobil situat in Municipiul Adjud, Tarla 105, Parcela 582/3, Judetul Vrancea. Terenul este proprietatea privata a sotilor

Matei Nicu si Matei Elena, conform incheierii de autentificare nr. 426/14.02.2020.

In afara acestora, in cadrul zonei studiate mai exista:

- a) terenuri cu destinatia agricola, aflate in proprietate particulara;
- b) Bulevardul Republicii DN2 E85;

In zona studiată și împrejurimile acesteia, nu există riscuri naturale. Analiza situației existente nu releva disfuncționalități majore pentru zona studiată.

Caile de circulație auto și pietonale care vor rezulta din actuala documentație P.U.Z. vor fi corelate la Bulevardul Republicii DN2 E85.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale:

Terenurile care au generat P.U.Z. după noua soluție va avea cai de circulație auto și pietonale racordate la Bulevardul Republicii DN2 E85.

b) Alimentarea cu apa potabila:

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat, a terenurilor generatoare de P.U.Z., se va face un put forat amplasat pe proprietate care va alimenta obiectivele propuse.

c) Canalizarea apelor uzate menajere:

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat a terenurilor care au generat P.U.Z., evacuarea apelor uzate se va face printr-un bazin inteligent vidanjabil amplasat pe proprietate, care va alimenta obiectivele propuse.

d) Alimentarea cu energie electrica:

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat a terenurilor generatoare de P.U.Z., se va extinde rețeaua de alimentare cu energie electrică, care provine din Bulevardul Republicii DN2 E85.

Aprobarea și executia acestor propuneri se va realiza într-o etapă viitoare de proiectare și va avea la baza avizul detinatorului rețelei. După realizarea extinderii de rețea se va propune realizarea de bransamente, iar fiecare obiectiv rezultat va avea câte un contor de electricitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiată nu au existat activități care să producă surse de poluare a mediului, poluare a aerului, poluare a solului, poluare fonica, etc.. Noua investiție propusă se va conforma actualei legislații în vigoare de protecție a mediului inconjurător. Produsele propuse de, depozitat vor respecta cu strictete conduita de manipulare și depozitare pe tot procesul

tehnologic.

Terenurile supuse actualului studiu urbanistic zonal, are in prezent functiune agricola/teren arabil, iar noua functiune propuse de reglementat va asigura ca prin procesul tehnologic nu se va pune in pericol mediul inconjurator, iar igiena manipulatorilor va respecta legislatia in vigoare de sanatate publica.

Prin urmare atat functiunea existenta cat si functiunea propusa, nu sunt generatoare de poluanti ai mediului.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele ale spatiilor verzi respectand H.G. 525 /1996 anexa 6 punctul 6.2, pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a fiecarui teren;

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri de poluare a mediului atat pentru obiectivul generator de P.U.Z. cat si pentru restul zonei studiate.

In prezent singura retea edilitara prezente in zona studiata este reseaua de energie electrica, restul retelelor edilitate vor fi rezolvate la nivel local. Iar noile reglementari propuse de pe terenurile generatoare de P.U.Z. vor respecta toate cerintele necesare unei buni functionari prin centralizarea si canalizarea retelelor edilitate (retea de canalizare a apelor uzate menajere si retea de canalizare a apelor meteorice).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu este cazul. Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- Pe suprafata terenurilor care au generat P.U.Z. se reglementeaza zone amenajate cu spatii verzi si plantate conform H.G. 525/1996 anexa 6 punctul 6.2, pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului;

- Tot pe suprafata terenurilor generatoare de P.U.Z. se vor reglementa si dotari complementare ale zonei cu activitati de comert si prestari servicii, precum alei de circulatie auto si pietonale care vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, platforme amenajate cu locuri de parcare care vor respecta prescriptiile de normare din H.G. 525/1996 anexa 5 punctul 5.3, 5.3.1.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată a fost inițial agricolă, iar în prezenta documentație de urbanism zonala, se propun noi reglementări pentru o zonă cu funcțiunea de comerț și prestări servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu funcțiuni de servicii, depozitare și producție tamplarie aluminiu.

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

Studiul topografic elaborat pentru prezenta documentație de urbanism zonala, a fost realizat în sistem de referință Stereo 70, iar scopul studiului topo a fost de a relata cu precizie, situația exactă a terenurilor din cadrul studiului, în relație cu zona studiată. Prin studiul topografic s-au determinat dimensiunea fiecărei laturi a terenului, poziția față de parcelele vecine, poziția față de căile de circulație terestre, în sistem de coordonate XYZ – sistem de referință stereo 70.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile care au P.U.Z. se află parțial în intravilanul Municipiului Adjud, iar în cadrul documentației P.U.G. Municipiul Adjud nu se face referire la aceste terenuri. Se află parțial în intravilanul Municipiului Adjud fără U.T.R.-uri.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată nu există cadru natural propus de protejat. Terenurile care au generat P.U.Z. se află într-o zonă predominantă cu terenuri agricole.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată este traversată de un drum de exploatare care reprezintă calea de circulație principală în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea posibilelor disfuncționalități ale zonei studiate și au condus la următoarele principii de lucru:

- reglementarea terenurilor care au generat P.U.Z., prin generarea unei noi funcțiuni pentru activități de comerț și prestări servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu funcțiuni de servicii, depozitare și producție tamplarie aluminiu;
- asigurarea căilor de circulație și a căilor de acces, prin examinarea

celor existente, validarea dimensionarii acestora si/sau modernizarea acestora dupa caz;

- asigurarea retelelor edilitare in sistem centralizat si positionarea restrictiilor retelelor edilitare in raport cu zona studiata si terenurile care au generat P.U.Z.;

- reglementarea de spatii verzi si plantate, decorative, de aliniament si cu rol de protectie fata de vecinatati conform prescriptiilor din H.G. 525/1996 anexa 6 punctul 6.2, pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a fiecarui teren;

- reglementarea zonei edificabila care va avea la baza retrageri stradale, Codul Civil, retrageri conform normativ P119 si restrictii ale retelelor edilitare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu;

P.O.T. maxim admisibil propus **35.00 %**

C.U.T. maxim admisibil propus **0.35**

R.H.max. admisibil propus **= P+1E;**

H.max. admisibil propus **= 10.00m;**

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zona destinata pentru showroom si depozitare, lot nr.1, nr. cad. 54731 (teren intravilan);	1 633.00mp	2.17%	1 633.00mp	2.17%
Zona teren arabil, lot nr.1, nr. cad. 54731 (teren extravilan);	3 154.00mp	4.20%	3 154.00mp	4.20%
Zona destinata pentru showroom + depozitare si spatiu productie tamplarie - aluminiu, lot nr.2, nr. cad. 56922 (teren intravilan);	862.00mp	1.14%	862.00mp	1.14%
Zona teren arabil, lot nr.2, nr. cad. 56922 (teren extravilan);	1 416.00mp	1.88%	1 416.00mp	1.88%

Zona destinata pentru showroom + depozitare si spalatorie, lot nr.3, nr. cad. 58257 (teren intravilan);	1 354.00mp	1.80%	1 354.00mp	1.80%
Zona teren arabil, lot nr.3, nr. cad. 58257 (teren extravilan);	9 058.00mp	12.07%	9 058.00mp	12.07%
Zone terenuri agricole din domeniul privat;	52 542.42mp	70.05%	52 542.42mp	70.05%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public;	2 186.34mp	2.97%	2 186.34mp	2.97%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public;	1 713.17mp	2.28%	1 713.17mp	2.28%
Zone - acostament stradal Bulevardul Republicii DN2 E85 - domeniul public;	1 081.07mp	1.44%	1 081.07mp	1.44%
TOTAL ZONA STUDIATA	75 000.00mp	100.00 %	75 000.00mp	100.00 %

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor din cadrul noii functiuni propuse de reglementat si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie existente si propuse de reglementat;
- efecte compositionale.

Regimul de aliniere al zonei edificabila propusa, marcata in plansa U2 – Reglementari urbanistice -Zonificare, indica limita maxima admisibila de construire din terenurile studiate, prin documentatia de urbanism a terenurilor care au generat P.U.Z., fata de fiecare alt lot de teren invecinat.

In conformitate cu HOTARAREA nr. 525 din 27 iunie 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza:

“Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta:

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

Avand in vedere ca functiunea propusa este de comert si prestari

servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu, terenurile vor avea retrageri stradale calculate pentru a se putea amplasa locuri de parcare intre gardurile stradale si limitele edificabile de pe aceste laturi.

Amplasarea constructiilor pe parcele se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998.

Noua solutie de zonificare, are in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale:

Terenurile care au generat P.U.Z. dupa noua solutie va avea cai de circulatie auto si pietonale racordate la Bulevardul Republicii DN2 E85.

b) Alimentarea cu apa potabila:

Pentru noua functiune propusa de reglementat, a terenurilor generatoare de P.U.Z., se va face un put forat amplasat pe proprietate care va alimenta obiectivele propuse.

c) Canalizarea apelor uzate menajere:

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenurilor care au generat P.U.Z., evacuarea apelor uzate se va face printr-un bazin inteligent vidanjabil amplasat pe proprietate, care va alimenta obiectivele propuse.

d) Alimentarea cu energie electrica:

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenurilor generatoare de P.U.Z., se va extinde reseaua de alimentare cu energie electrica, care provine din Bulevardul Republicii DN2 E85.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea extinderii de retea se va propune realizarea de bransamente, iar fiecare obiectiv rezultat va avea cate un contoar de electricitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

- Conform H.G. 525/1996 anexa 6, pct. 6.2. – pentru constructii de comert si prestari servicii (Com. Pres. Serv. – Lot 1, 2, 3), construire de imobile cu functiuni de servicii, depozitare si productie tamplarie aluminiu, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a fiecarui teren. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative.

Din momentul realizarii urbanizarii zonei studiate, este necesara asigurarea utilitatilor edilitare aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa potabila si canalizarea apelor uzate menajere. Prin adaptarea noii solutii conform cerintelor propuse din actuala documentatie de urbanism zonala, solutie ce contine propunerea unei solutii cu apa potabila, rezulta ca solutiile propuse sunt in conformitate cu normele de igiena si de exploatare in vigoare.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere: - colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale (pubele ecologice), urmand a fi colectate si ridicate periodic de catre o firma de specialitate, in baza unui contract de prestari servicii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuie respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; Articolele reciclabile din hartie, carton, sticla etc, vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;

- Se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;

- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;

- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;

- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA



Nu este cazul.

3.9. SANATATEA POPULATIEI - PRESCRIPTII

3.9.1 – Pentru unitatile productive, obiectivele sau activitatile care pot avea factori de poluare fonica a mediului (produc zgomot si vibratii), se vor asigura zone de protectie sanitara.

3.9.2. – Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonei locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

3.9.3. – Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajer; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

3.9.4 – Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

3.9.5 – Deseurile periculoase se depoziteaza, se neutralizeaza si se elimina in final numai in conditiile stabilite conform reglementarilor in vigoare.

3.9.6 – Depozitarea de deseuri menajere se va face doar controlata, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel incat sa se realizeze conditii de impiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor in mediul natural- sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau in mediul urban.

3.10. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

Prin planul urbanistic zonal, ce face obiectul acestei documentatii, apar costuri (pentru obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale), dupa cum urmeaza:

- Amenajarea caii de circulatie auto din interiorul parcelei, a spatiilor verzi si a plantatelor de folos la comun;
- Extinderea retelei de energie electrica existenta si realizarea bransamentelor acesteia, impreuna cu realizarea unui sistem centralizat local de alimentare cu apa potabila (put forat), a unei retele de canalizare a apei menajere racordata la un bazin etans inteligent vidanjabil, satisfac noile cerinte din tema de proiectare.

Toate aceste investitii vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat.

Consecintele economice si sociale ale acestei investitii sunt pozitive, se vor asigura conditiile de protejare a mediului inconjurator, prin urmare investitia propusa nu afecteaza mediul de viata a localitatii invecinate.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE CU FUNCTIUNI DE SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE TAMPLARIE ALUMINIU, situat **PARTIAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ADJUD, Tarla T. 105, Parcela P. 582/3, NR. CAD. 54731, NR. CAD. 56922, NR. CAD. 58257, JUDETUL VRANCEA**, s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525-1996.

PLANUL URBANISTIC ZONAL impreuna cu REGULAMENTUL aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenurilor, exploatarea parcelei studiate, precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin