

PROIECT NR. Z065/2024

**TITLU PROIECT:
PUZ –CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI
PRETRATAT TEHNIC**

Str. Filaturii, nr. 3, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C EXPUR S.A.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. „ MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița**

- DEC. 2024 -
- V.2.0 MAI 2025-

PROIECTANT:

S.C. „MBA URBAN DESIGN” S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Lista de semnături:

Proiectat
Urb. Mihai Mardale

Desenat
Urb. Mihai Mardale

Administrator,

Urb. Mihai Mardale

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

BORDEROU

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI PRETRATAT TEHNIC

Str. Filaturii, nr. 3, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în PUG
3. Încadrare în zonă
4. Situație existentă
5. Reglementări urbanistice zonificare
6. Reglementări echipare edilitară
7. Proprietatea asupra terenului
8. Profil transversal

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: « CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI PRETRATAT TEHNIC »
2. Adresa: str. Filaturii, nr. 3, mun. Slobozia, jud. Ialomița
3. Proiectant: S.C. MBA URBAN DESIGN S.R.L. - Slobozia
4. Beneficiar: S.C EXPUR S.A.
5. Data: DEC.2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafață totală de 36 719 mp (Conform actelor de proprietate și a ridicării topografice).

Zona studiată se afla în intravilan, în partea vestică a localității: str. Filaturii, nr. 10, având categoria de folosință curți construcții (35981mp) și drum (738) cf. Extrasului de CF.

Suprafața care face obiectul PUZ este identificată prin cartea nr. cadastral 43505 și cartea funciara 43505 iar pe suprafața terenului sunt existente construcții industriale și edilitare regim de înălțime P- P+1E (suprafața construită cf. acte de proprietate de 655 mp.).

Prin prezentul proiect se prevede actualizarea funcțională a zonei conforma cu realitatea din teren și amplasarea unui edificiu care să găzduiască o rafinărie de ulei pretratată tehnic, platforme, platforme/rampa auto, circulații pietonale și spații verzi .

Amplasamentul este justificat ca fiind cel mai avantajos din următoarele motive:

- ✓ terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere, accesul se poate asigura,

CLADIRE EXISTENTA	S. CONSTRUIT	S. DESFASURAT
C1	432	432
C2	114,4	114,4
C3	7,3	7,3
C4	47,9	47,9
C5	129,9	129,9
C6	215	430
C7	47,5	47,6
C8	19,9	19,9
C9	394,9	394,9
C10	759,1	759,1
C11	137,9	137,9
C12	16,2	16,2
C13	8	8
C14	1.414,2	1.414,2
C15	415,2	415,2
C16	30,3	30,3
C17	59,2	59,2
C18	532,9	532,9
C19	62,4	62,4
C20	19,7	19,7
C21	247,8	247,8
C22	65,7	65,7
C23	18,1	18,1
C24	184,7	184,7
C25	23,3	23,3
C26	16,7	16,7
C27	114,9	114,9
C28	13,8	13,8
C29	414,9	414,9
C30	46,4	46,4
C31	236,1	236,1
C32	8,9	8,9
C33	116,1	116,1
C34	12,8	12,8
C35	19,7	19,7
TOTAL	655	870

pentru toate funcțiunile, din str. Filaturii;

- ✓ în zonă există deja funcțiunea de activitati productie industrială, dezvoltata inca din anii '70;
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea se face pentru a reglementa și actualiza caracterul zonei.

Scopul documentatiei este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea realizării unei zone de activitati industriale care sa fie gazduita intr o cladire cu regim de inaltime P+5E.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei prin stabilirea zonei funcționale ca fiind „Zona de productie industrială”.

Obiectivele analizate se referă la dezvoltarea economică a localității în scopul ameliorării nivelului de viață al populației prin atragerea unor investiții importante care sa fie realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a capacității de productie a municipiului.

PUZ - „CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI PRETRATAT TEHNIC” municipiul Slobozia, judet Ialomita va stabili prioritatile de interventie si reglementarile de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor în vederea emiterii autorizației de construire;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirilor pe parcelă;
- ✓ determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru echipamentele existente în zonă;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții, acolo unde este cazul;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

Vecinatatile trupului studiat prin PUZ sunt:

- nord – -teren fără număr cadastral;
- sud – proprietate privată - nr. cad. 31606;
- est - proprietate privată a Beneficiarului - nr. cad. 39952 ;
- vest –Strada Filaturii (nr. cad. 39215).

Conform P.U.G. și R.U.L. al municipiului Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosința curți construcții și drum; Funcțiunile actuale prezente pe sit este: „Terenuri agricole in intravilan” .

1.3. Surse de documentare

Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

Documentațiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- Legea 350/2001- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- HGR 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea 18 /1991- privind fondul funciar, republicată;
- Legea 33 /1994- privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, completată cu Legea nr.252 din 13 noiembrie 2020;
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului;
- Legea 7/1996- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- Legea 10/1995- privind calitatea în construcții;
- Legea 213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național;
- Ordinul MLPATL nr. 839/2009 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Ordinul MLPAT GM 010/2000 - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- Ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - studiul topografic,
 - studiu geotehnic,
 - P.U.G. mun. Slobozia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce face obiectul documentației, cu suprafața de 36 719 mp este situat în partea vestică a municipiului Slobozia, județul Ialomița .

Terenul este situat în intravilan și este adiacent străzii Filaturii/Lactirom. Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investiție datorită pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici până la funcțiuni complementare aprobate conform PUG și RLU.

În această zonă a existat un cadru construit cu funcțiune predominant de zonă industrială iar în urma intervenției se va augmenta acest caracter.

În zona analizată nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectură și nici rețele edilitare majore care să impună zone de protecție sau interdicție.

2.2. Încadrarea în P.U.G. și R.L.U. aprobate

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în municipiul Slobozia, având următoarea funcțiune:

A2 – subzona terenurilor agricole din intravilan

Zona A2 se caracterizează prin următoarele aspecte:

- utilizări admise: Activități agricole, grădinărit, livezi.
- utilizări interzise: Aceste zone constituie rezerve de extindere viitoare a unor funcțiuni și sunt supuse interdicției de construire.

Funcțiunile prezente la nivelul vecinătăților în care se află parcela studiată sunt : A1, A2, G, Ta și Circulații .

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 interdependențe.

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, stepele primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza desțelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprie agriculturii.

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

Condiții geomorfologice:

Municipiul Slobozia este situat în marea unitate morfologică, cunoscută sub numele de Câmpia Bărăganului, 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 șes, accentuat de terasă 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 Moesica, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmat de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex mărnos.

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 maximă (august 1951)	+ 44°C
- temperatura minimă (februarie 1954)	- 30 °C.

- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale sub 500 mm/an

- regimul vânturilor:

- zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitatea prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min, la 10m, pe interval de recurență este de 0,6 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 2,5 KN/mp.

Zona seismică

Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în 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 accelerației terenului $a_g = 0,25$ s, pentru un IMR de 100 ani.

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

Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona cercetată 0,80 m de la cota terenului natural.

Încărcarea din zăpadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005 „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” este de 2,5 KN/m².

2.4. Circulația

Amplasamentul va fi accesibil din drumurile din incinta parcelei proprietate privată a beneficiarului, iar conexiunea la rețeaua stradală a municipiului Slobozia se face prin str. Filaturii.

2.5. Ocuparea terenului

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița ocupând o suprafața de 36 719 mp.

Zona studiată se afla în intravilan, în partea vestică a localității: str. Filaturii, nr. 3, având categoria de folosință curți construcții și drum; identificate prin cartea nr. cadastral

43505, cartea funciara 43505.

Amplasarea ansamblului a fost determinata de dimensiunile terenului și de legătura rutiera de transport cat si rețeaua tehnico edilitara existenta pe parcela.

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUD, din care:	36719	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	655	1.78%
SUPRAFATA DESFASURATA:	870	
SUPRAFATA CIRCULATII SI PLATFORME:	32392	88.22%
SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE:	3672	10.00%
ZONA TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN		

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

În vecinătatea parcelei care a generat PUZ, există clădiri cu destinația preponderent industrială regim de înălțime P - P+5.

2.6. Echiparea edilitară

Accesul la rețeaua stradală.

Accesul se asigură din str. Filaturii care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cât și cu teritoriul extra municipal.

Alimentare cu apă.

În zonă există rețea de alimentare cu apă privată a beneficiarului.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială.

Atât canalizarea menajeră cât și cea pluvială este existentă pe parcela beneficiarului din vecinătate.

Alimentare cu energie electrică.

Accesul la energie electrică se poate realiza prin branșarea la rețeaua existentă a beneficiarului în vecinătate.

Telecomunicații.

Se va racorda la rețeaua existentă, dacă va fi cazul.

Alimentare cu energie termică.

Se va racorda la rețeaua existentă dacă va fi cazul.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu beneficiarul respecta toate procedurile si legislatia in vigoare astfel incat interventia sa fie una controlata.

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc zone industriale cu o intensitate ridicată a activităților, lucru care poate genera poluare atât fonică cât și a aerului, iar din aceste considerente se recomandă să se realizeze zone tampon între acestea și sursele de poluare, si sa resepcte prevederile legale in vigoare.

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 munca.

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

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 ambiantului;
- spațiul aferent neamenajat situat duce la crearea unui impact vizual cât și funcțional negativ;
- degradarea suprafeței pavate a circulației pietonale duce la scăderea confortului tranzitării;
- existența în partea anterioară a parcelelor vecine a unei zone de teren arabil destructurat duce la o scădere a coeziunii spațiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Pe amplasament se va construi o rafinărie de ulei pretratată tehnic cu capacitatea de procesare 450 t/zi de amestec de ulei brut și UCO (ulei de gatit uzat) și 2 rezervoare de 550 tone pentru stocarea materiei prime și a produsului final.

Conexiunea construcțiilor menționate anterior se dorește construirea de estacade pentru conducte de apă, abur, ulei, ș.a., necesare în procesul tehnologic de rafinare, câșți amplasarea / construirea unui imobil, de mici dimensiuni, ce va adăposti spațiile sociale necesare (grup sanitar, vestiar, loc de luat masa).

Descrierea tehnologică

Instalația de rafinare va fi compusă din 2 secțiuni : Secțiunea W500 - Degumare acidă cu etapă de spălare și Secțiunea T5/600PU - Pretratare uscată continuă și albire.

Amestecurile compuse din cantități controlate de UCO și/sau uleiuri vegetale brute (cum ar fi rapiță, floarea-soarelui, floarea-soarelui cu conținut ridicat de acid oleic) vor fi trimise direct la secțiunea de degumare acidă. Configurarea amestecului pe linie este în afara limitelor bateriei (OSBL) și este parte a rețelei de funcționare a instalației.

Pentru curățarea uleiurilor și grăsimilor, astfel cum se specifică în fișa tehnică, în cadrul unui pretratament înainte de un proces HVO, se face de obicei două etape de proces:

"Degumarea acidă" este primul pas în linia de rafinare. Cu toate acestea, pentru eliminarea în continuare a metalelor și a altor compuși indezirabili, până la niveluri foarte scăzute, uleiul trebuie să fie pretratată și albit în continuare.

Prin urmare, pretratarea uleiurilor vegetale, cum ar fi uleiul UCO și uleiul brut, cuprinde doar 2 etape:

1. Etapa de degumare acidă cu spălare;
2. Pretratament uscat combinat cu etapa de albire.

Avantajele procesului de degumare cu acid Desmet sunt următoarele:

- Degumarea este un proces dovedit și fiabil. Desmet proiectează procesul de degumare astfel încât să aibă ca rezultat o producție stabilă.
- Multe tipuri diferite de ulei pot fi prelucrate într-o singură instalație, fără costuri suplimentare de investiții.
- Există posibilitatea de a prevedea proiectarea instalației pentru a fi și mai flexibilă și pentru a putea procesa uleiuri în modul de rafinare chimică în cazul în care calitatea țigului nu corespunde cerințelor minime ale metodei de rafinare fizică.
- Pierderile de ulei neutru sunt mai mici pentru uleiurile cu conținut ridicat de FFA în degumarea acidă comparativ cu neutralizarea chimică.
- În plus, nu există producție de stoc de săpun, o sursă principală de poluare în rafinarea chimică (cu divizarea stocului de săpun).
- Costurile de operare sunt mai mici în degumarea acidă, consumul de sodă caustică este mai mic.

Obiectivul pretratamentului uscat este de a îndepărta gumele sau fosfatidele prezente în ulei și, în acest fel, de a reduce și conținutul de metale din ulei. Uleiul este tratat cu un acid (în acest caz acid citric), iar gumele sau fosfatidele prezente în ulei sunt modificate astfel încât să poată fi eliminate în timpul procesului de albire.

Procesul de albire elimină majoritatea metalelor, săpunurilor, produselor oxidate, compușilor policiclici și a altor impurități rămase în ulei.

Componentele nedorite sunt eliminate prin amestecarea uleiului cu un pământ de albire adecvat (activat cu acid) și la o temperatură de aproximativ 105°C. Procesul de albire se desfășoară sub presiune redusă pentru a evita oxidarea uleiului datorită activității catalitice a pământului de albire.

Pământul albitor este separat de ulei prin filtrare într-un filtru ermetic cu site. În final, uleiul este filtrat din nou cu filtre de siguranță pentru a elimina orice urmă de pământ care ar fi putut trece accidental prin filtrul principal.

Procesul de albire cuprinde, de asemenea, o secțiune de recuperare a celei mai mari părți a uleiului rămas în turta de filtrare. Prin suflarea cu aburi prin turta de filtrare, conținutul rezidual de ulei din turta de filtrare poate fi redus sub 30%.

Uleiul recuperat este colectat într-un rezervor atmosferic care permite separarea aburului și a uleiului.

Avantajele procesului de albire continuă Desmet sunt următoarele:

Principalele avantaje ale sistemului Desmet de albire continuă a uleiului constau în economisirea forței de muncă și a întreținerii, precum și într-un consum mai mic de pământ de albire pentru a obține același rezultat de albire.

Sistemul Desmet îndeplinește următoarele condiții specifice de funcționare, care asigură producția de ulei de calitate superioară cu o fiabilitate ridicată:

-Dozarea precisă și convenabilă a uleiului/pământului pentru a obține continuu un ulei de calitate dorită.

-Dispersia continuă și omogenă a pământului de înălbire în ulei, asigurând contactul simultan și intim al tuturor particulelor de pământ cu uleiul prelucrat în condiții optime de vid și temperatură.

-Nu există agitare mecanică pentru decolorant, deoarece acesta este echipat cu ansamblul de agitare cu abur Desmet Sparge. Acest lucru reduce la minimum întreținerea decoloratorului.

-Filtrarea uleiului ermetice în filtre cu rame cu site și carcasa din oțel inoxidabil. Operațiunea de filtrare poate fi complet automatizată, minimizând astfel supravegherea umană.

Suprafața construită propusă, estimată = 831 mp.

Suprafața desfășurată propusă, estimată = 2 549 mp.

În incinta studiată sunt existente mai multe construcții și amenajări cu diverse destinații și funcțiuni din industria fabricării uleiurilor și grăsimilor.

Acest tratament bazat pe modificarea gumelor sau a fosfolipidelor, împreună cu îndepărtarea substanțelor colorante, a metalelor și a altor impurități, este suficient în cazul uleiurilor cu un conținut redus de gume. Uleiurile moi, cum ar fi cele de soia și rapiță, sunt mai întâi degumate cu acid și apoi trecute în această secțiune.

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 utilităților 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 afla în partea vestică a parcelei.

3.2 Prevederi ale PUG

Strategia de dezvoltare a mun. Slobozia are drept scop menținerea importanței economice și a ponderii populației la scara regională și județeană, cu efectuarea trecerii de la o bază economică axată pe industrie mare la una 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 orașului 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 municipiului la scara regională, județeană și locală;
- conversia economiei de la un sistem bazat pe marea industrie 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 municipiului Slobozia 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 zonă protejată în arealul studiat care să fie monitorizată de Ministerul Mediului.

În aceste condiții, măsurile pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor și speciilor 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 speciilor și habitatelor, 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. Filaturii.

Se vor amenaja spații speciale dedicate parcajelor în cadrul parcelei și vor respecta prevederile Anexei 5 din cadrul HG 525/96.

Nu există stații transport în comun sau intersecții cu probleme de trafic sau acces în zona afectată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și pădure și se supune prevederilor R.L.U., aprobat

prin H.C.L. nr. 132/2008, care prevede ca autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile si în condițiile stabilite de lege.

Distanțele minime pentru siguranța si protecție, stabilite în urma avizării, vor fi asigurate în cadrul proiectului de execuție.

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistica

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de aprox. 46.00 m x 14 m si se va amplasa la o retragere de 5m fata de aliniament si limita posterioara si 3.50m fata de limitele laterale.
 - Se propune un acces carosabil pe parcela din str. Filaturii prin intermediul unui racord privat ;
 - Se amenajeaza accesele pietonale distincte pentru persoane/ materie prima, auto/ 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 în proportie de aproximativ 10% din suprafata totala a proprietatii private.
 - Se propune amenajarea de : spatii verzi plantate, grăplatforme, parcaje, curte de servicii, platforme deșeuri, cabine poarta.
 - Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridica în domeniu public de interes local ;
 - Se propune extinderea rețelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de retea ;
- În funcție de parametrii de amplasarea clădirilor pe parcela, rezulta:

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
Suprafata parcela- 36719mp	Prevederi PUG-ZPI	Existent	Propus	Rezultat
Suprafata construita (SC)		4989.6	900	5889.6
Suprafata desfasurata (SD)		5990.1	3600	9590.1
P.O.T.	50%	13.59%		16.04%
C.U.T.	3	0.16		0.26
Rh maxim	P+5	P+2	P+5	P+5
H cornisa/atic	15	10	15	15
Hmax (m)	15	10	15	15
Spatii verzi (%)	10%	-	10%	10%
Spatii verzi(mp)		-	3671.9	3671.9

În planșa nr. 5 "Situatie Propusa", scara 1:500 sunt prezentate funcțiunile din zona studiata si reglementările stabilite pentru parcela care a generat studiului.

Prin amplasarea construcțiilor si amenajărilor pe parcela si rezolvarea amenajărilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentatia de urbanism respecta prevederile Codului Civil actualizat, respecta prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si prevederile Legii nr. 10/1995 privind siguranta constructiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Accesul la rețeaua stradală

Accesul se asigura atât din str. Filaturii care stabilește legătura cu municipiul Slobozia cat și cu teritoriul extra municipal; accesul se va realiza pe costurile beneficiarului.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza rețeaua privata a beneficiarului existenta in imediata vecinătate.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Atât canalizarea menajera cat și cea pluviala se va realiza prin racord la rețeaua privata a beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

Accesul la energie electrica se poate realiza prin racordare la rețeaua existentă in incinta beneficiarului.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentare cu energie termică.

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

Politica care gestionează dezvoltarea este axata pe respectarea principiilor de dezvoltare economica europeana, manifestând o mare grija pentru protejarea mediului înconjurător, in strânsă legătura cu administrația publica locala.

Principiul de baza este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor si reciclare.

Protecția calității apelor

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

- Datorita soluției constructive si colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza si exploata nu prezinta pericol de poluare a componentei de mediu – apa. Nu se fac evacuări de ape in receptor natural.

Protecția aerului

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționarii o sa respecte prevederile din legislația in vigoare referitor la generatoarea de noxe in aer.

In vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut masuri de diminuare a noxelor in aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacitații de regenerare a atmosferei, protecție fonica si eoliana. Astfel, au

fost propuse spații verzi cu rol ambiental și de protecție de cca 10% din suprafața totală a parcelei 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 și exploatare.

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 coșuri 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

- Parcela proprietate privată, unde se vor realiza intervențiile propuse sunt situate într-o zonă preponderent de activități productive.

- Având în vedere traficul estimat, nu se considera 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 vestică.

- 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 de administrația publică locală.

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

- Deșeurile rezultate 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 deponia de deșeuri.

- Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor legislației în vigoare.

- Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 249/2015.

Gospodărirea substanțelor toxice si periculoase

• Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substanțe toxice si periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substanțe.

• Spațiile propuse sunt destinate folosinței umane si nu implica nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Protecția împotriva radiațiilor

• Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

• Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesita masuri suplimentare împotriva radiațiilor.

Lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului

• Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

• S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental si de loisir in proporție de 10% (aprox 3672mp.).

Prevederi pentru monitorizarea mediului

• Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizata, nu necesita controlul emisiilor de poluanți in mediu.

• Aceasta documentație este întocmita pentru conformarea cu cerințele de prevenire si control a poluării, conform prevederilor legislatiei privind prevenirea si controlul integrat al poluării, modificata si completata cu Legea nr. 278/2013, astfel încât sa ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publica

Zona studiata are ca funcțiune dominanta : zona de activitati productive, gospodarie comunală, servicii si criculatii. In cadrul zonei principalele obiective de utilitate publica sunt circulațiile existente, si rețelele edilitare.

In vecinătatea parcelei care a generat PUZ, exista clădiri cu destinația de productie, zone de servicii; clădiri regim de înălțime P – P+5.

4. Concluzie

Se apreciază ca realizarea investiției propuse va respecta structura funcțională a zonei – « CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI PRETRATAT TEHNIC », si regimul de construire specific ansamblului in care se înscrie.

Prin modul de amplasare si conformare a accesului nu se generează servituți de nici un tip pe parcelele vecine.

S-au propus următorii indicatori urbanistici maximi: **P.O.T.=50%, C.U.T.=3, Reg.H.- P+5E.**

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PUZ – CONSTRUIRE RAFINARIE DE ULEI PRETRATAT TEHNIC

Str. Filaturii, nr. 3, Mun. Slobozia, Jud. Ialomița

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Obiectul lucrării îl prezintă perimetrul aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, județul Ialomița, str. Filaturii, nr. 10 identificata prin nr. cadastral 43505 si cartea funciara 43505 ..

Acesta se afla în intravilan, în partea vestică a localității, având categoria de folosința curți construcții și drum cf. actelor cadastrale.

Suprafața care face obiectul regulamentului este proprietatea privata a beneficiarului cf. CVC .

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

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica 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 municipiului Slobozia.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnica - Indicativ GM 007-2000, aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru mun. Slobozia, județul Ialomița aprobat.

3.DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

3.2. Funcțiunea predominată a parcelelor situate în vecinătatea apropiată a amplasamentului este A1, A2, G, Ta și Circulații.

3.3. Conform PUG și RLU aprobat, terenul este situat în intravilan.

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o unitate funcțională pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice; delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți- construcții din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

4.2 Procedura de informare se va realiza cf. Ord. 2701/2010 și anunțuri la avizierul primăriei Slobozia.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protecția solului și a subsolului

Prin respectarea regimului deșeurilor, incluzând atât eliminarea ritmică cât și depozitarea adecvată a acestora, se consideră că nu se va exercita un impact negativ

semnificativ asupra factorilor de mediu sol și subsol.

Atât pe perioada de execuție cât și de funcționare, va fi prevăzut cu platforma amenajată pentru amplasarea containerelor specializate pentru depozitarea provizorie și selectivă a deșeurilor (coșuri de gunoi) care vor fi preluate ulterior spre descărcare la depozitele autorizate prin contract de prestări servicii sau reciclate, după caz.

Referitor la impactul pe care îl poate avea activitatea asupra solului și subsolului, lucrările vor avea o perioadă de execuție limitată în timp. Modificările intervenite în calitatea și în structura solului și a subsolului apar datorită realizării drumurilor suplimentare de acces, a platformelor de montaj și a construcțiilor propuse.

Protecția calității apelor

Având în vedere concentrațiile estimate precum și numărul redus de personal ce operează în cadrul noii investiții se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu, apă.

În cazul de față nu există scurgeri accidentale de substanțe poluante, în coloana de apă.

Protecția aerului

Având în vedere tipurile de lucrări ce se vor executa în perioada de organizare de șantier se estimează un impact nesemnificativ al activității asupra factorului de mediu aer.

După construire obiectivul se va controla și superviza sursa de poluare pentru aer.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din cadrul investiției, atât cele din faza de construcție cât și cele din faza de funcționare vor fi depozitate conform cu legislația de mediu și evacuate controlat pentru a nu afecta calitatea factorilor de mediu.

Societatea se va asigura de eliminarea deșeurilor rezultate din activitate, respectiv construcție.

Aria naturală protejată de interes comunitar afectată de implementarea proiectului.

Nu există la momentul de față zone sau arii protejate conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile, motiv pentru care nu sunt necesare măsuri pentru protecția siturilor de interes comunitar.

Impactul cumulativ asupra mediului este nesemnificativ.

În urma analizei tuturor factorilor de impact asupra mediului, concluzionăm că proiectul ce are ca scop realizarea investiției, ce urmează a fi executat în mun. Slobozia, str. Filaturii, jud. Ialomița are un IMPACT NESEMNICATIV ASUPRA MEDIULUI.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Zonele de protecție și siguranța conform cu "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice- Revizia I" din 2007:

- distanța pe orizontală între LEA cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 24m culoarul în jurul LEA;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației

(atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice, extinsa cu cate 0.2m pentru fiecare latura).

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In urma analizei situației existente s-au conturat următoarele concluzii:

- ✓ funcțiunea propusa a zonei este compatibila cu vecinatatile,
- ✓ in vecinătate exista zone de activitati productive, gospodarie comunala, terenuri agricoel in intravilan si circulatii,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Slobozia, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform actelor de proprietate categoria de folosința este curți construcții și drum,
- ✓ categoria de folosința a terenului se schimba cf. legii respectiv zonele de teren arabil din intravilan devin curți construcții în momentul construirii pe ele.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilitatea următoarei zone funcționale: „Zona activitati productive A1”.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE ZONA);

Zona pentru Activități Productive- subzona activităților productive industriale, agroindustriale, de construcții, transporturi, și servicii diverse

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea și utilizarea terenului va ține seama de compatibilitatea funcțională între diferite activități și de prescripțiile privind protecția mediului.

Pot fi amplasate orice activități cu condiția limitării riscurilor tehnologice (incendii, explozii) și a degradării mediului înconjurător, fiind permise:

- întreprinderi industriale și agroindustriale, inclusiv lotizări pentru mica industrie;
- firme de construcții;
- firme de transporturi;
- servicii diverse pentru întreprinderi;
- comerț cu ridicata inclusiv mari depozite comerciale;
- comerț cu amănuntul pentru mărfuri cu volume mari;
- alte activități compatibile (restaurante pentru angajați, birouri diverse).

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Nu se admite construirea de locuințe cu exceptarea celor de serviciu necesare supravegherii și pazei unor întreprinderi.

-Nu se admit construcții comerciale pentru vânzare cu amănuntul, cu excepția mărfurilor cu volume mari care pot fi desfăcute direct din depozite (materiale pentru construcții, mașini și utilaje agricole, combustibili), și a celor pentru angajații zonei.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

- Nu se admite amplasarea în zone vizibile din căile publice de circulație a activităților care degradează terenul (depozite de fier vechi, de automobile uzate, de deșeuri diverse).

- Se interzice:

- amplasarea unităților de învățământ și a oricăror alte echipamente publice sau servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- lucrărilor de terasament care pot afecta utilizarea terenurilor vecine ori pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Parcelele libere care nu au utilizatori vor fi îngrădite pentru a se evita transformarea lor abuzivă în rampe de gunoi, parcaje neautorizate, camping etc.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

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

- suprafața totală, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 36719mp.;

- forma parcelei : rectangulara;

- deschiderea parcelei către str. Filaturii;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile va respecta retragerea de 32.5 m, la aliniamentul cu str. Filaturii.

Alte elemente care nu sunt clădiri (ex. bransamentele, racordurile, anunțurile publicitare și 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 a parcelei va fi de 3.00m iar in partea posterioară va fi de 3.00m, si se va permite accesul mașinii de intervenție in cazuri excepționale. Nu se admite depășirea limitei edificabile in consola.

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

In cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie sa aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau, legal instituită - de 7,00 m (2,5m circulație carosabila sens unic și 1.0m pe fiecare latura circulație pietonala) lățime care sa permită intrarea mijloacelor de intervenție.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în spațiile special amenajate cu acest scop atât la suprafață pe platforme special amenajate(se recomanda 24 parcaje).

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa este de P+5E -15.00m, cu excepția instalațiilor tehnice specifice.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Volumele care se cuplează vor avea tratarea arhitecturala asemănătoare.

Fațadele laterale și cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațada principala.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele tehnico-edilitare proiectate.

–Activitățile productive vor respecta reglementările în vigoare privind evacuarea apelor uzate industriale.

ART. 13. – SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Se propune amenajarea de spatii verzi in proporție de aproximativ 10% din suprafața totala a proprietății private.

Se recomanda ca spatiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, sa fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care poluează vizual (depozitari de deșeuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

ART. 14. - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă ca fiecare clădire sau grup de clădiri care au amenajări comune să aibă marcată limita terenului aferent către stradă prin împrejurimi construite și / sau gard viu compact.

–Pentru zonele de activități se recomandă garduri transparente cu bază opacă de 0,40m și înălțime totală de 2,20m, dublate cu gard viu compact și garduri opace laterale și posterioare de 2,20 - 2,60m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

–Se recomandă ca administrația locală să stabilească modele de împrejurimi pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate, spre spațiile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Bilanț teritorial – situația propusă

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
Suprafata parcela- 36719mp	Prevederi PUG-ZPI	Existent	Propus	Rezultat
Suprafata construita (SC)		4989.6	900	5889.6
Suprafata desfasurata (SD)		5990.1	3600	9590.1
P.O.T.	50%	13.59%		16.04%
C.U.T.	3	0.16		0.26
Rh maxim	P+5	P+2	P+5	P+5
H cornisa/atic	15	10	15	15
Hmax (m)	15	10	15	15
Spatii verzi (%)	10%	-	10%	10%
Spatii verzi(mp)		-	3671.9	3671.9

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

P.O.T. maxim admis = 50 %

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

C.U.T. maxim admis = 3.00

Întocmit de
Urb. Mihai Mardale