

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN CU NR.CAD. 62338 (10.000 M.P.) IN SCOPUL CONSTRUIRE HALE, CLADIRI BIROURI, LOCUINTE, FUNCTIUNI MIXTE SI COMPLEMENTARE.**

**SEF PROIECT : S.C. ARCHIS SPACE S.R.L.**  
Arh. Lacatusu Ladislau

**PROIECTANT URBANISM : S.C. ARCHIS SPACE S.R.L.**  
Arh. Lacatusu Ladislau

### **SUBPROIECTANTI, COLABORATORI :**

Retele edilitare : S.C. SIR PROIECT S.R.L. , Ing. Ionel Scuriu ;

Topometrie : P.F. Popescu Aurel, Ing. Popescu Aurel

Studiu Geotehnic : S.C. Conturum Services S.R.L. Ing. Diaconescu Iulian

**BENEFICIAR : S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L.**

**AMPLASAMENT : JUDETUL IASI, COMUNA LETECANI, SAT LETCANI, Nr. Cad: 62338**

**PROIECT NUMARUL : 105/ 03.2023.**

**DATA ELABORARII : Martie 2023 .**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) .**

## **BORDEROU GENERAL**

Foaie de garda

Borderoul general

### **PIESE SCRISE :**

## **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

### **5. ANEXE (DOCUMENTE, AVIZE SI STUDII)**

- Certificat de urbanism, Acte de proprietate, Documentatie cadastrala,
- Avize, Studii

## **VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAP.I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

## **CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

## **CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **CAP.V. - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **PIESE DESENATE :**

0. **PLANSA U0** – PLAN DE INCADRARE IN ZONA – SUPRAPUNERE P.U.G.
1. **PLANSA U0.1** - PLAN DE INCADRARE – SUPRAPUNERE ETERRA
2. **PLANSA U1** - SITUATIA EXISTENTA
3. **PLANSA U2** - REGLEMENTARI URBANISTICE
4. **PLANSA U2.1** – PROPUNERE DE MOBILARE URBANA
5. **PLANSA U3** – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Șef proiect, Întocmit,  
Arh. Lacatusu Ladislau

## **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**NR. PROIECT:** 105/ 03.2023 - FAZA P.U.Z. ;

**DENUMIRE PROIECT:** INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN CU NR. CAD. 62338 (10.000 M.P.) IN SCOPUL CONSTRUIRE HALE, CLADIRI BIROURI, LOCUINTE, FUNCTIUNI MIXTE SI COMPLEMENTARE.

**AMPLASAMENT:** Judetul Iasi, Comuna Letcani, Sat Letcani, Nr.Cad: 62338.

**BENEFICIAR:** S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L. CUI 40361721.

**SEF PROIECT:** S.C. ARCHIS SPACE S.R.L.

Arh. Lacatusu Ladislau

**PROIECTANT URBANISM:** S.C. ARCHIS SPACE S.R.L.

Arh. Lacatusu Ladislau

**PROIECTANT RELETE EDILITARE:** S.C. SIR PROIECT S.R.L. ;

**TOPOMETRIE :** P.F. Popescu Aurel, Ing. Popescu Aurel

**STUDIU GEOTEHNIC :** S.C. Conturum Services S.R.L. Ing. Diaconescu Iulian

**DATA ELABORARII:** Martie 2023.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Scopul documentatiei îl constituie: "Intocmire P.U.Z. pentru introducere in intravilan teren cu Nr.Cad: 62338 in scopul construire hale, cladiri birouri, locuinte, functiuni mixte si complementare". În prezent, amplasamentul studiat este in extravilanul satului Letcani. Terenul are o suprafață totală de 10.000 mp – si se afla in proprietatea S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L.,

Proprietarul doreste incadrarea terenului in fuctiunea **U.T.R. ID1a – Zona functiuni mixte si complementare, industriale, servicii, cladiri de birouri, locuinte si hale** pe o suprafață de **10.000 mp**, modificarea parametrilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., distante față de vecinătăți) în vederea realizarii investitiilor .

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce constă în analiza situației existente, potentialului de dezvoltare urbanistică a zonei si propuneri de organizare functională, volumetrică si tehnică a zonei.

Imobilul este detinut in baza C.V.C. nr. 644 din 25.05.2020 de catre societatea S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L.

Acest proiect P.U.Z. are la bază certificatul de urbanism numarul 45 din 28.02.2023 eliberat de Primaria Comunei Letcani.

#### **1.3. Surse de documentare**

Planul urbanistic zonal are in vedere datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Iasi si Planul Urbanistic General al comunei Letcani. Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau

localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, respectiv:

- studiul geotehnic;
- planuri topografice;
- avize ale detinatorilor de utilitati din zona;
- delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico- edilitara .

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Comuna Lețcani este localizată în partea centrală a județului Iași, la o distanță rutieră de cca. 17 km de municipiul Iași, la 11 km de orașul Podu Iloaiei și la 31 km de orașul Târgu Frumos. Comuna Lețcani se învecinează cu următoarele teritorii comunale:

- la N, comunele Românești și Rediu;
- la E, comuna Miroslava;
- la S, comuna Horlești;
- la V, comuna Dumești;

Sistemul de localități cuprinde: satele Lețcani (reședința de comună), Cogeasca, Bogonos și Cucuteni și un trup independent în zona Căprița.

Principalele artere rutiere care străbat comuna Lețcani sunt drumul european/național DN 28 / E 583 Săbăoani – Roman – Iași –Albița (Republica Moldova) și DJ 248B care face legătura cu satele comunei. Circulația feroviară este asigurată de următoarele căi ferate: magistrala secundară dublă electrificată 606 de Iași – Lețcani – Podu Iloaiei - Tg. Frumos – Pașcani și magistrala secundară 608 Iași – Dângenii - Dorohoi.

Suprafața totală a comunei este de 5938.56 ha iar suprafața intravilanului existent este de 728.46 ha. Prin Planul urbanistic general, se propune extinderea intravilanului cu 765.22 ha, ajungând la un total de 1493.68 ha.

Funcțiile de baza ale localității sunt: funcția de locuire.

Folosința actuală a amplasamentului este teren neconstruit, în vecinătatea amplasamentului existând un minim de edificii construite iar ca zonificare există zone pentru unități industriale și zone pentru unități mixte argo-industriale și servicii.

### **2.2. Incadrare în localitate**

Zona studiată se află situată în teritoriul administrativ al județului Iași, intravilanul comunei Letcani. Terenul ce face obiectul studiului P.U.Z. are o suprafață totală de 10.000 mp și se află în proprietatea S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L.

#### **Amplasamentul studiat se învecinează cu următoarele proprietăți :**

- **la nord** cu teren neconstruit proprietate privată Nr.Cad: 64206,
- **la est** cu teren neconstruit proprietate privată
- **la sud** cu teren neconstruit proprietate CL Letcani, și terenurile neconstruit proprietate privată Nr.Cad: 63377, Nr.Cad: 63378 și Nr.Cad: 63379.
- **la vest** cu teren neconstruit proprietate CL Letcani și terenuri construite proprietate privată Nr.Cad: 63038, Nr.Cad:63037 și Nr.Cad:63036.

**In prezent, amplasamentul este liber de construcții și este situat într-o zonă parțial construită .**

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Cadrul natural al zonei prezintă o pantă usoară de la nord la sud, diferența de nivel fiind de ~2,0 m.

În baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

#### **Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:**

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Perioada de colț (P100-1/ 2013):  $T_c = 0.7s$ ;

Accelerația gravitațională (P100-1/ 2013):  $a_g = 0.25g$ ;

Zona amplasamentului se încadrează în climatul de tip temperat – continental, fiind o climă relativ blândă și se poate caracteriza astfel:

Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3/ 2012:  $S_k = 2,5 \text{ KN/ m}^2$ ;

Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/ 2012:  $q_b = 0,7 \text{ kPa}$ ;

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

#### **Concluzii și recomandări studiu geotehnic**

***Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații și nu este supus alunecărilor de teren; în condițiile actuale date, dacă se sistematizează terenul conform studiului geotehnic și dacă se respectă reglementările P.U.G și P.U.Z. aprobate, în zona care poate afecta proprietatea, se pot realiza lucrările propuse prin prezenta documentație.***

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. De asemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă;

Pentru prezentul P.U.Z. a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte: reambularea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic, delimitarea clară a aliniilor construcțiilor existente, identificarea situației juridice a terenurilor, identificarea problemelor de echipare tehnico- edilitară.

### **2.4. Circulația**

Principala cale de comunicație rutieră din zona este drumul județean DJ 248B ce face legătura cu drumul european E 58 (DN 28) (cale majoră de circulație la nivel județean și național). Calea de acces spre proprietate DE 276/1 este degradată, prezintă un profil stradal necorespunzător, nu sunt prevăzute trotuare pentru circulație pietonală sau santuri de evacuare a apelor pluviale. În prezent nu sunt probleme legate de fluiditatea circulației, nu există circulație rutieră în zona amplasamentului, traficul rutier nu afectează funcțiunea zonei.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona studiată are în componența terenuri având categoria de folosință propusă curți construcții conform Certificat de Urbanism nr. 45 din 28.02.2023 în temeiul reglementărilor aprobate prin H.C.L. Letcani 1/ 2017, și nu sunt probleme de relaționare între funcțiuni. Regimul economic actual este de pasune. Zona prezintă o densitate mică din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare medie din punct de vedere al serviciilor, există spații comerciale de mici dimensiuni care asigură necesitățile zonei. Există spații verzi pe marginea drumului, precum și grădini aferente proprietăților private.

Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale. Din punct de vedere estetic, zona este afectată pozitiv de perspectivele spre Est, Sud și Vest. Ca și disfuncționalități, putem nota că drumul de acces existent nu este asfaltat și prezintă profil necorespunzător.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **Situația existentă**

#### **Alimentare cu apă:**

Bransarea poate fi realizată din rețeaua publică de apă PEHD 100PN 10 De 10 mm existentă în DJ248B din sat Letcani.

#### **Canalizare:**

Racordarea se poate realiza în rețeaua de canalizare existentă în sat Letcani.

Apele pluviale/meteorice de pe suprafața carosabilă nu vor fi preluate în rețelele publice de canalizare, acestea fiind dirijate prin rigole către bazine de colectare, trecute printr-un separator de hidrocarburi și distribuite ulterior către spațiile verzi ale amplasamentului pentru a se infiltra, fără a afecta terenurile învecinate.

Apele pluviale/meteorice de pe suprafața acoperișurilor clădirilor ce urmează a fi construite vor fi colectate gravitațional prin intermediul jgheburilor și a burlanelor și distribuite direct către spațiile verzi.

#### **Alimentarea cu energie electrică:**

Există rețele de alimentare cu energie electrică lângă amplasament.

#### **Telefonie:**

Zona studiată dispune în prezent de rețea de telecomunicații.

#### **Alimentarea cu gaze naturale:**

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

#### **Alimentarea cu căldură:**

În zona amplasamentului nu sunt conducte de transport a energiei termice - primar și/sau secundar. Pentru asigurarea încălzirii și a necesarului de apă caldă a obiectivului propus, se va apela la soluția unei centrale termice alimentate cu gaz.

## **2.7. Probleme de mediu**

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, iar zonele înconjurătoare sunt construite parțial și aparțin de intravilanul comunei Letcani. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului Urbanistic General care să reglementeze modalitățile de construire și de ocupare a terenului.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție destul de bună, beneficiind de perspective favorabile către sud și est.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea rezidurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă deosebită de actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de rezidurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Din datele pe care le deținem în prezent de la Agenția de Mediu Iași, în zona studiată nu există surse majore de poluare.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația utilajelor agricole și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

Proiectul de față va respecta prevederile Ord.M.S. nr. 119/2014 art. 3, 4, 5, 16, 17, 18 și 19 (modificat și completat prin Ord. M.S. 994/ 2018 și Ord. M.S. 1378/ 2018).

Pe amplasament vor fi amenajate platforme destinate colectării selective a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la minim 10,0 m față de geamurile locuințelor. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto .

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul sud și est.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită variației reliefului se recomandă ca pentru fiecare obiectiv să fie făcute studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție, sau arii protejate naturale.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice acestea fiind distribuite neuniform pe teritoriul comunei .

### **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.



## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a Comunei Letcani oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație importante.

În acest spațiu ar fi oportună dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu **P.U.Z.** se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit. Se vor păstra distanțele de protecție față de rețelele electrice.

Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități :

- împrejurimi deteriorate,
- profilul căii de acces existente nu este conform cu reglementările în vigoare,
- lipsesc trotuarele pentru circulația pietonală .

### **3.2. Prevederi P.U.G.**

În prezent, terenul este reglementat conform Documentației de urbanism aprobată prin H.C.L. Letcani nr. 1/ 2017.

Terenul este situat în extravilan sat Letcani. Regimul economic al zonei este pasune.

Folosința propusă prin C.U. nr. 45 din 28.02.2023 este de curți construcții.

Prevederi ale P.U.G. similare pentru funcțiunile propuse prin P.U.Z. :

## **U.T.R.ID1a – Zona funcțiuni mixte și complementare, industriale, servicii, clădiri de birouri, locuințe și hale**

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- Funcțiuni mixte, complementare, industriale și servicii
- Birouri, spații administrative ;
- Hale industriale/ producție/ depozitare,
- Funcțiune de locuire ( locuințe individuale, cuplate, insiruite, locuințe tip duplex, locuințe colective și locuințe de serviciu aferente funcțiunii industriale)
- Spații comerciale - minimarket, supermarket, magazine echipamente specializate ;
- Împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate ;
- Micro- obiective tehnice - edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate ;
- Alimentație publică de dimensiuni mici, medii - cafenea, restaurant ;
- Instituții de sănătate - cabinet medical medic familie, stomatolog, pediatrie, oftalmologie, dermatologie;
- Instituții publice ;
- Terenuri de sport acoperite și în aer liber ;
- Funcțiuni pentru agrement - aqua- park, piscină interioară, exterioară ;
- Centre de recreere, întreținere, înfrumusețare - cinematograful, spații de joacă, centru spa ;

- Spatii publice urbane mobilate corespunzator;
- Parcari supraterane/subterane
- Anexe aferente functiunii industriale
- Spatii de recreere si agrement
- Spatii inchiriabile, de depozitare/ showroom .

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice .

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIERE**

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- se recomandă o retragere minima de 3,00 m de la limitele laterale de proprietate fata de terenurile vecine ce nu fac parte din documentatia de PUZ si o retragere minima de 5,00 m de la frontala si posterioara a proprietatii.
- Distanța minima între cladiri va fi de minim 6 m.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- clădirile se vor amplasa în regim izolat si/ sau cuplat,
- clădirile vor alcătui fronturi continue.
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una din limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei si având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei si având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială sau o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,0 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este si limita de separație a subzonei centrului de cartier de subzona rezidențială precum si dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară si principala la o distanță de cel puțin 5 m fata de limita juridica.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală .

#### CIRCULAȚII SI ACCESE

- circulațiile carosabile vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice .

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- se recomandă înălțimi maxime în planul alinierii cladirilor de **P + 2E/3E**, insa nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre alinierele cladirilor conform Articolului 5 .

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni si exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care va ține seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" si "elegantă";
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va sigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

#### SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- în zonele de versanți se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate .

#### **ÎMPREJMUIRI**

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.8 m, vor avea un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat/ elemente metalice/ plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu,
- gardurile spre vecini vor fi transparente/ opace, vor avea înălțimea de 2,50 m, vor avea un soclu opac de minim 0,50 m, partea superioară fiind realizată din elemente metalice/ plasă metalică sau alte elemente opace rezistente și vor putea fi dublate de gard viu .

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- **P.O.T. = 50%** .

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

conform P.U.Z. cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia :

- **C.U.T. = 1,5 mp ADC/ mp teren** .

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren cu o pantă de la NE la SV, fără interdicții. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a terenului, asigurându-se un procent minim de 10 % spații verzi .

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la parcela aflată în studiu se face prin intermediul drumului căii de acces **DE 276/1**, conform ridicării topografice. În prezent, calea de acces existentă are o lățime de 4.72 m. Se va propune lărgirea străzii pentru a se asigura un profil cu două benzi de câte 3,5 m și trotuar de 1,0 m, în total un drum cu lățime de **8,0 m** din care **1,0 m** de trotuar .

Nu există transport în comun în apropiere .

#### **3.5. Zonificarea funcțional- reglementari, bilanț teritorial**

Prin P.U.Z. se propune modificarea funcțiunii și a parametrilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., distanțe față de vecinătăți, etc).

Pe terenul studiat în suprafața de **10.000 mp** se propun mai multe funcțiuni (hale, clădiri birouri, locuințe, agrement, și alte funcțiuni mixte și complementare cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z.) ce vor fi reprezentate de o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) ce le cuprinde :

**U.T.R.ID1a – Zona functiuni mixte si complementare, industriale, servicii, cladiri de birouri, locuinte si hale**

**Bilantul teritorial:**

**EXISTENT IN ACTE**

**PROPOS**

<b>Zone functionale</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>Suprafata construita</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	<b>5000</b>	<b>50,00 %</b>
<b>Suprafata circulatii pietonale, auto si parcare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>3863</b>	<b>38,63 %</b>
<b>Spatii verzi neamenajate *1/ amenajate *2</b>	<b>0.00*1</b>	<b>0.00 %*1</b>	<b>1000*2</b>	<b>10,00 %*2</b>
<b>Suprafata de teren cedata spre largirea caili de acces</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>137.51</b>	<b>1.37</b>
<b>TOTAL teritoriu studiat prin P.U.Z. parcele construibile</b>	<b>10.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10.000</b>	<b>100,00 %</b>

Suprafata de **10.000 mp** – **proprietatea S.C. CONTINENT DIVERS S.R.L.** este suprafata totala studiată prin P.U.Z. conform actelor atasate in anexele documentatiei.

Zona edificabila este suprafata din interiorul limitelor stabilite prin documentatia de urbanism, in care se poate construi conform R.L.U. al P.U.Z., astfel pentru **U.T.R. ID1a – Zona functiuni mixte si complementare, industriale, servicii, cladiri de birouri, locuinte si hale.**

**U.T.R.ID1a – Zona functiuni mixte si complementare, industriale, servicii, cladiri de birouri, locuinte si hale**

**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**UTILIZARI ADMISE**

- Functiuni mixte, complementare, industriale si servicii
- Birouri, spatii administrative ;
- Hale industriale/ productie/ depozitare,
- Functiune de locuire ( locuinte individuale, cuplate, insiruite, locuinte tip duplex, locuinte colective si locuinte de serviciu aferente functiunii industriale)
- Spatii comerciale - minimarket, supermarket, magazine echipamente specializate ;
- Împrejmuiri, căi de acces pietonale si private, parcaje, spații plantate ;
- Micro- obiective tehnologic- edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate ;
- Alimentatie publica de dimensiuni mici, medii - cafenea, restaurant ;
- Institutii de sanatate - cabinet medical medic familie, stomatolog, pediatrie, oftalmologie, dermatologie;
- Institutii publice ;
- Terenuri de sport acoperite si in aer liber ;
- Functiuni pentru agrement - aqua- park, piscina interioara, exterioara ;
- Centre de recreere, intretinere, infrumusetare - cinematograful, spatii de joaca, centru spa ;
- Spatii publice urbane mobilate corespunzator ;
- Parcari supraterrane/subterane

- Anexe aferente funcțiunii industriale
- Spații de recreere și agrement
- Spații închiriable, de depozitare/ showroom.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice .

**Regimul de înălțime va fi Parter + 2 Etaje/3Etaje, cu înălțimea maximă de 18,00 m la cornisa de la C.T.A. .**

**Valoarea P.O.T. va fi de maxim 50 % .**

**Valoarea C.U.T. va fi de maxim 1,5 .**

**Alinierea stradală** (spre DE 276/1, la est) este la **5,00 m** față de limita de proprietate a terenului .

**Alinierea laterală** (la nord și la sud) este la **3,00 m** față de limita de proprietate a terenului pe ambele laturi .

**Alinierea posterioară** (la est) este la **5,00 m** față de limita de proprietate a terenului .

**Distante de la limita zonei construibile până la limitele de proprietate vecine :**

- **3,00 m la Nord , teren neconstruit proprietate privată Nr.Cad: 64206;**
- **5,00 m la Est, până la limita de proprietate privată și până în calea de acces existentă DE 276/1.**
- **3,00 m la Sud teren neconstruit proprietate CL Letcani**
- **5,00 m la Vest teren neconstruit proprietate CL Letcani .**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Condiții de echipare edilitară**

În prezent, zona studiată este parțial echipată edilitară .

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă.

Bransarea poate fi realizată din rețeaua publică de apă PEHD 100PN 10 De 10 mm existentă în DJ248B din sat Letcani.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478, iar cumulativ pentru toată zona studiată conform STAS 1343/ 1.

#### **3.6.2. Canalizare.**

Racordarea pentru deversarea apelor menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare existentă în sat Letcani.

Apele pluviale/meteorice de pe suprafețele carosabile și parcuri vor fi distribuite prin intermediul rigolelor către un bazin prevăzut cu separator de hidrocarburi apoi folosite la irigația spațiilor verzi.

Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor, vor fi colectate gravitațional prin intermediul jgheburilor și al burlanelor către spațiile verzi.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie termică**

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie per unitate locativa sau per clădire pe bază de combustibil gazos (după prelungirea rețelei), cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută. Se estimează că puterea termică a centralei termice va fi de 35KW.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/ 93 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei - anexa 2, pct.4 .

Prepararea hranei se va face la aragaze alimentate cu gaz (după prelungirea rețelei)/ butelie sau electrice .

### **3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Există rețele de alimentare cu gaz în zona. După prelungirea rețelei de gaze naturale se va racorda și investiția propusă.

### **3.6.5. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua electrică aeriană de joasă tensiune existentă la limita zonei studiate.

La amplasarea construcției se va ține cont de condițiile avizului eliberat de DEL GAZ GRID SA. și se vor respecta normativele PE104/ 1993; PE2106/ 2003 și PE105/ 1995, față de rețelele electrice aeriene de joasă și medie tensiune. Se estimează că puterea electrică instalată necesară va fi de 10,0 kw pentru fiecare clădire de locuit și 15,0 kw pentru fiecare clădire cu alte funcțiuni .

### **3.6.6. Telecomunicații**

Noile clădiri vor fi racordate la o rețea de telecomunicații a unuia din operatorii din zona amplasamentului.

Rețeaua de telecomunicații din zona conține servicii de: telefonie, TV prin cablu și internet.

***Furnizorii de servicii ce operează în zona vor întocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentațiile tehnice de racordare la rețelele pe care le dețin/ exploatează .***

## **3.7. Protecția mediului**

### **DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC.)**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare,
- eliminarea emisiilor necontrolate,
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență),
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local,
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului .

### ***Surse de poluare și protecția factorilor de mediu***

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi construit în procent de maxim **50%**.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

### ***Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei***

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodării.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

**Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.**

**Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

### ***Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului***

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO<sub>2</sub>), oxizi de azot (NO și NO<sub>2</sub>), pulberi, hidrocarburi parțial năse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

### ***Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor***

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,



- întreținerea carosabilului,
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului .

#### **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului :

- modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică,
- rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

#### **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații .

#### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă - aer - sol .

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității Letcani, canalizarea la care se vor brânșa toate clădirile din zona studiată. Aceste ape uzate vor fi preepurate și epurate prin sistemul de gospodărire a apelor uzate a comunei Letcani.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt :

- reziduri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorfte),
- reziduri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var), etc .

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă ușoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz**

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

#### **Proiectul/ investiția propusă nu se încadrează :**

- în anexele la Legea nr. 292/ 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările ulterioare,
  - în prevederile art. 48 și art. 54 din Legea apelor nr. 107/ 1996, cu modificările și completările ulterioare,
  - în prevederile Legii nr. 22/ 2001 privind ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, cu modificările ulterioare.
- Pentru proiectul/ investiția propusă nu este necesară precizarea poziției/ distanței față de arii naturale protejate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona există următoarele obiective de utilitate publică :

- rețele electrice, de telecomunicații de interes local (langă amplasament),
- străzi de interes local : drumul județean DJ 248B și drumul european E 58 (DN 28).

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

## **4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE**

Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul.

Este necesară amenajarea corespunzătoare a căii de acces existente prin asfaltare și crearea unui profil stradal corespunzător, fiind prioritară realizarea lor într-un timp cât mai scurt.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin :

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele inconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor

- contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
  - folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
  - este necesara asfaltarea caili de acces existente, pentru imbunatatirea conditiilor de trafic.
  - se recomanda extinderea rețelei de gaz si a rețelei de canalizare .

Șef proiect, Întocmit,  
Arh. Lacatusu Ladislau