

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea lucrării	Construire depozit frigorific
• Amplasament:	str. Calea Nemirei 111, sat Haghiac, comuna Doftena, judetul Bacau
• Beneficiar	SC Harbu Selection Express SRL, sat Haghiac, comuna Doftena, judetul Bacau
• Proiectantul general	B.I.A. Eugenia Beuran
• Data elaborării	oct 2023

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice de pe lotul cu nr. cadastral 62536, aflat în satul Haghiac, comuna Doftena, judetul Bacau.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 21.000 mp situată în intravilanul satului Haghiac. Zona studiată este strabatută de strada Calea Nemirei și include terenuri proprietatea a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea amplasamentului.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea de construire, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal este constituit din imobilul cu numărul cadastral 62536 din comuna Doftena, satul Haghiac, ce are suprafața de 1.621 mp, categoria de folosință arabil și destinația de „locuințe cu regim mic și mediu de înălțime”. Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare terenul este liber de construcții și este bun comun al doamnei Harbu Bianca Elena și a domnului Harbu Costel (potrivit Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr 612/2020), fiind intabulat dreptul de suprafață pe suprafața de 200 mp pentru SC Harbu Selection Express SRL. Accesul la un drum public este asigurat la strada Calea Nemirei.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice de pe amplasament cu scopul de a schimba funcțiunea unei suprafețe de 516,57 mp, parte din lotul cu nr cadastral 62536, și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat dar și condițiile ce trebuie respectate în vederea construirii pe acest lot.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Dofteana și al Regulamentului aferent, zona reglementată se află în intravilanul satului Haghiac și este destinată zonei de locuit.

În vederea autorizării construirii unui depozit frigorific este necesară schimbarea funcțiunii unei părți din lot. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 71/25.10.2023 emis de Primăria comunei Dofteana și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 13/03.04.2024 emis de Consiliul Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Dofteana și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Ridicarea topografică executată de SC Geotopometer SRL
- Studiul geotehnic
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Comuna Dofteana este formată din satele: Dofteana, Cucuieți, Larga, Ștefan Vodă, Hăghiac, Bogata și Seaca.

Din datele existente la arhivele statului de la Iași și Bacău, rezultă că prima așezare pe teritoriul comunei Dofteana datează din anul 1436, când domnitorul Ștefăniță a donat sfetnicului Babor Plopescu pentru slujire cu dreptă-credință 6 sate pe Trotuș și Tazlău, printre care și satul Dohțana.

Un alt document este din 21 septembrie 1486 de la Suceava, care consemnează faptul că Ștefan cel Mare întărește lui Ioan Ulan a treia parte din satul Dohțana de pe Trotuș, vânzându-i de către Cerna, fiica lui Balea Plopescu pentru 70 de zloți tătarăști. Denumirea localității Dohțana vine de la ocupația oamenilor care preparau din coajă de mesteacăn de la locul numit astăzi Dohotar, o unsoare numită dohot, pe care oamenii o foloseau la ungerea osiilor de lemn de la căruțe, iar mai târziu această unsoare era folosită de cizmari.

La recensământul populației Moldovei din 1772 – 1774 apar satele răzeșești Dofteana și Larga.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna avea 2848 de locuitori ce trăiau în 640 de case. În comună existau o fabrică de gaz, o fabrică de cherestea cu aburi, mai multe fierăstraie de apă, o școală mixtă cu 47 de elevi (35 de băieți și 12 fete), patru biserici ortodoxe și două catolice.

Prin comună trece calea ferată Adjud – Comanesti – Ciceu care leagă Moldova de Ardeal.

Obiectivul din comuna Dofteana inclus în Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău ca monument de interes național este: Ansamblul Castelului Ghika – cod LMI BC-II-a-A-00825 - construit la sfârșitul secolului XIX în satul Dofteana.

În Repertoriul Arheologic Național nu există obiective situate în comuna Dofteana.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul este situat în intravilanul satului Haghiac. Conform reglementărilor PUG Comuna Dofteana terenul a fost destinat dezvoltării de locuințe. Zona învecinată (pe o rază de 1km) este nemobilată.

- **Potențial de dezvoltare**

Conform planului de situație furnizat de SC Geotopometer SRL lotul propus spre reglementare are acces la strada Calea Nemirei. În zona există rețea de alimentare cu energie electrică și apă.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Imobilul este poziționat în intravilanul aprobat prin Planul Urbanistic General al comunei Dofteana, în zona sudică a satului Hăghiac. În spatele lotului, la distanță de peste 100m și 5m ca și diferență de nivel curge paraul Dofteana.

Terenul propus a fi reglementat are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: proprietatea Îmbrea Balcanu Eugen, teren cu nr. cadastral 63535, liber de construcții, destinat funcțiunii de locuire,
- la sud-est: proprietatea Negoita Vasile, teren liber de construcții destinat funcțiunii de locuire
- la sud-vest: proprietatea Ficu Ion, teren liber de construcții destinat funcțiunii de locuire,
- la nord-vest: strada Calea Nemirei

Terenurile situate la nord-vest de amplasament, dincolo de zona de circulație rutieră, sunt terenuri arabile destinate funcțiunii de locuire prin Planul Urbanistic General al comunei Dofteana. Deși au trecut 19 de ani de la aprobarea planului urbanistic general, zona nu a fost amenajată în scopul propus.

La aproximativ 33 m către vest față de amplasamentul studiat se află o sondă de petrol în conservare.



Foto 1 – Sondă petrol existentă la vest de amplasament

La 250m fata de amplasament este Punctul de colectare 1 Păcurița (OMV Petrom).



Foto 2 – Punctul de colectare Păcurița (OMV Petrom)

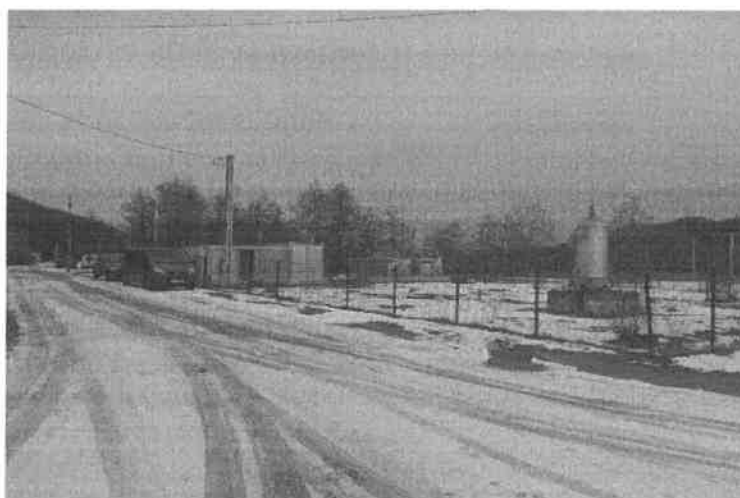


Foto 3 – Punctul de colectare Păcurița (OMV Petrom)

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă și energie electrică.

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Zona amplasamentului aparține zonei de locuire a satului Haghiac. Lotul are acces la Calea Nemirei iar principalele echipamente publice esențiale prezente în sat sunt la 1,5 km.

Strada Calea Nemirei înlesnește relația cu principalele zone de interes de pe teritoriul UAT Doftena, implicit și legătura cu reședința de județ, municipiul Bacău.

Legătura rutieră a amplasamentului cu satul reședința de comună este asigurată de strada Calea Nemirei care, potrivit PUG aprobat, din fața acesului la Parcul Dendrologic Doftena își schimbă categoria în drum județean DJ 116D.

Acest DJ 116D asigură accesul rutier la DN 12A și la calea ferată Adjud-Ciceu.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Principala circulație rutieră este strada Calea Nemirei - o stradă cu două benzi de circulație, asfaltată care dispune de rețea de alimentare cu energie electrică și apă și un prospect de 9,63. Zona circulației rutiere conține un carosabil cu lățimea de 4,00m și niște zone necontrolate dreapta-stanga destinate circulației pietonale.

Disfuncționalitățile privesc lipsa organizării zonei de circulație pietonale care, nu este amenajată având traseu și lățimi variabile.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt parcele libere de construcții, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și a caror funcțiune stabilită prin PUG este „locuire”.

- **Relaționări între funcțiuni**

Nu este cazul. Pe o rază de 1km în jurul amplasamentului destinația terenurilor este locuire iar zona a rămas nemobilată deși au trecut 14 ani de la aprobarea PUGului.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată este în proporție de 90% liberă de construcții. Cea mai apropiată clădire este locuința situată la nord-vest de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și limita de proprietate a terenului studiat spre reglementare este de 62 m.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Locuința existentă în zona studiată a fost ridicată recent, este dezvoltată pe două niveluri și are un aspect civilizat.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În satul Haghiac există o școală gimnazială, o grădiniță și un magazin mixt la distanța de 1,5 km față de amplasamentul studiat.

Principalele echipamente publice esențiale sunt situate în satul reședință de comună la o distanță de peste 3 km: primăria, poliția, Școala de Arte și Meserii „Scarlat Longhin”, spații de alimentație publică, biserică, dispensar uman și dispensar veterinar, farmacie, casa de cultură, bibliotecă, gara CFR, poșta.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona învecinată nu există amenajate spații verzi dar la 1km față de amplasament există Parcul Dendrologic Doftana.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncționalități**

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
○ CIRCULAȚII	
- Lipsa accesului amenajat la lot	- Amenajarea accesului la lot (carosabil+pietonal) conform legislației în vigoare
-Lipsa platforme încărcare / descărcare	- prevederea unor raze de racordare cf. legislației în vigoare
-lipsa alee carosabile în interiorul lotului	-amenajare accesuri mașini și autoutilitare speciale (ISU, vidanja, etc)
-lipsa parcuri amenajate	- amenajare nr parcuri conform legislației

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

o FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona locuire -functiunea existenta nu permite construirea de spatii depozitare	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor/conditiilor necesare pentru schimbarea destinatiei actuale in „zona unitati industriale/depozitare - schimbarea functiunii existente in zona „unitati industrie/depozitare”
o SPATII PLANTATE SI DE PROTECTIE	
-lipsa subzona spatii inierbate	-se va rezerva teren cu destinatia spatii inierbate in proportie de minim 20% din suprafata totala a lotului
o PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa retea canalizare - lipsa retea de alimentare cu gaze naturale	- extinderea retelei alimentare cu gaze naturale, canalizare din localitatea Dofteana - instalarea de panouri fonoabsorbante pe latura de sud -racordarea la retelele de alimentare cu energie electrica, apa existente in zona strazii Calea Nemirei - crearea unor rigole care sa dirijeze apele spre spatiile inierbate

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare in corelare cu infrastructura localitatii**

Zona studiată dispune de retele de alimentare cu energie electrica si apa situate in zona principalei cai de comunicatie rutiera: strada Calea Nemirei.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate este lipsa retelelor de alimentare cu gaze naturale si canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadrul construit**

Amplasamentul se afla pe un platou cu functiune de locuire in intravilanul satului Haghiac.

Este necesar a se asigura un balans optim intre suprafata ocupata constructii (depozit frigorific) si suprafata rezervata spatiului verde conform cerintelor urbanistice. Se va acorda atentie sporita nu doar aspectului cantitativ al spatiilor verzi ci și celui calitativ.

- **Evidentiarea riscurilor naturale si antropice**

Stabilitatea terenului este asigurata.
Zona nu este inundabila.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

Cel mai apropiat monument de amplasamentul studiat este Ansamblul Castelului Ghika – cod LMI BC-II-a-A-00825 - construit la sfarsitul sec al XIX lea in satul Dofteana (4,8km)

- **Evidențierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistica nu face parte din strategia generală de dezvoltare a comunei dar initiativa este sustinuta si de autoritățile publice locale si de locuitorii comunei.

Populația va fi informata despre investitia propusa și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Dofteana. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei comunei Dofteana, conform prevederilor regulamentului comunei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografica a zonei la scara 1:500, întocmită de SC Topogeometer SRL care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul geotehnic în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/construcții.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Dofteana si al Regulamentului aferent, zona studiată se află în intravilanul satului Haghiac si este destinata locuirii.

Conform celor evidențiate in Certificatul de Urbanism nr. 71/25.10.2023 lotul in discutie are urmatorul regim tehnic:

- „Utilizari permise: locuinte cu regim de inaltime P, P+1, modernizari, extinderi, anexe gospodaresti.
- Functiuni complementare admise in zona: comert si servicii; institutii publice; spatii verzi amenajate; accese pietonale si carosabile;
- Functiuni compatibile: activitati productive nepoluante; gospodarie comunala;
- Utilitati interzise: unitati de productie poluante care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minima 200mp si front la strada 12m, pentru locuinte cuplate sau izolate, exploatari de zacamanț”

Planul urbanistic general actual nu are prevăzute zone de dezvoltare de perspectiva pentru functiuni de industriale/depozitare, implantarea acestora fiind condiționate de elaborarea unor planuri urbanistice de rang inferior.

In Strategia de dezvoltare locala 2021-2027 a comunei Dofteana este evidentiat proiectul privind construirea retelei de canalizare pentru intreaga comuna impreuna cu statii de epurare a apelor.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Zona căii de comunicație rutieră existentă (strada Calea Nemirei) necesită modernizare în sensul amenajării circulațiilor pietonale. Prospectul propus va rezolva atât circulația carosabilă cât și cea pietonală. Propunerea poate fi vizionată în planșa U2- „Reglementări urbanistice. Zonificare”.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare parțială a funcțiunii lotului cu nr cadastral 62536 din „zona pentru locuințe și funcțiuni complementare” în „unități industriale și depozitare”.

Societatea comercială Harbu Selection Express are ca principal obiect de activitate comerțul cu amanunțul al carniilor și al produselor din carne în magazine specializate. Domnul Harbu Costel, administratorul societății, dorește să valorifice parte din terenul detinut împreună cu soția prin construirea unei hale în interiorul căreia își propune să depoziteze temporar produse din carne în vederea comercializării în magazinele specializate din zonă.

În acest scop se propune **schimbarea destinației** din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în „zonă industrie/depozitare” a unei suprafețe de 516,57 mp – parte din lotul aflat în proprietatea familiei Hârbu. Această suprafață de teren va trebui să asigure cerințele urbanistice în corelare cu legislația în vigoare privind activitatea ce se va desfășura aici.

Accesul pe amplasament se realizează din strada Calea Nemirei. Se propune o reconfigurare a străzii Calea Nemirei în sensul realizării unui carosabil cu lățimea de 7 m și un trotuar cu lățimea de 1,20 m care va fi prevăzut la fiecare 25m cu buzunare de intersecție a carucioarelor pentru persoanele cu dizabilități.

Se propune ca în perspectivă să fie amenajată circulația pietonală și pe acest segment al străzii Calea Nemirei prin grija Primăriei comunei Doftana atunci când nivelul de dezvoltare al zonei o va impune.

Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor fi amenajate pe amplasament. Se propune asigurarea pe amplasament a 4 locuri de parcare cu dimensiunile 2,50m x 5,00m pentru autoturismele angajaților și 1 loc de parcare pentru autovehiculul de transport al firmei.

Se propune amplasarea unei hale cu regimul de înălțime maxim P+1. Aceasta va fi poziționată doar în zona edificabilă reglementată conform planșei U2 „Concept propus” păstrând distanța de 1,00m față de limita de proprietate dinspre sud-vest și 7,66m față de limita de proprietate dinspre Calea Nemirei.

În vederea protejării unei viitoare posibile locuințe situate la sud-vest se propune amplasarea de panouri fonoabsorbante pe limita de vecinătate.

Se reglementează **spații verzi și aliniamente** cu rol de protecție în suprafața de minim 20% din suprafața totală a terenului destinat funcțiunii de depozitare/industrie (minim 103 mp).

Accesul la **rețelele tehnico-edilitare** se va rezolva prin racordarea la rețelele existente în zona amplasamentului, adiacent străzii: alimentare cu energie electrică și apă. În această etapă a proiectului s-a propus evacuarea apelor uzate într-un bazin vidanjabil. Într-o

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 07456665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

faza ulterioara de dezvoltare a zonei din punct de vedere al infrastructurii tehnico-edilitare cand pe Calea Nemirei va exista retea de canalizare investitorul va trebui sa se branseze la respectiva retea. In Strategia locala de dezvoltare durabila a comunei Dofteana 2021-2027 se recomanda accesarea unor programe cu finantare nerambursabila pentru extinderea si modernizarea sistemelor de apa si apa uzata.

Apele pluviale potential poluate cu produs petrolier preluate de pe spatiile de parcare prin intermediul unor rigole/guri de scurgere vor fi directionate prin conducte de canalizare pluviala PVC 110 mm spre un separator de hidrocarburi. Dupa epurare apele pluviale conventional curate vor fi stocate temporar intr-un bazin vidanjabil de unde pe perioada verii pot fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi iar in sezonul rece vor fi vidanjate.

Deșeurile rezultate din activitatea propusă vor fi colectate selectiv, în incintă, pe o platformă betonată, și evacuate periodic în baza unui contract cu o firmă de salubritate.

Limita zonei edificabile este evidentiata in plansa U2 „Reglementari urbanistice-zonificare” si reprezinta zona in care se permit construirea depozitului, amenajarea circulatiilor carosabile si pietonale, inclusiv a platformei de parcare autoturisme si camionete.

INDICATORI URBANISTICI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont atât de solicitările beneficiarului, cât și de prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru depozitare/industrie) sunt prezentate în tabelul următor:

Indicatori urbanistici	Valori reglementate prin PUG aprobat	Valori propuse
Regimul de înălțime maxim admis	-	P+1
Înălțimea maximă admisă	-	10 m
(P.O.T.) maxim admis	-	60%
(C.U.T.) maxim admis	-	1,2

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe lotul deținut de acesta se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

Obiectivul propus nu va crea probleme de însoțire pentru vecinătăți, putând fi asigurate condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 având în vedere distanța dintre clădirea depozitului propusă și zona edificabila pentru o viitoare locuință amplasata pe lotul proprietate privata a familiei Hârbu.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Ha	%	Ha	%
LOCUIRE	1.621,00	100,00	1.104,43	68,00
DEPOZITARE	-	-	516,57	32,00
din care:				
minim spatii inierbate	-	-	Minim 103mp	
TOTAL	1.621,00	100,00	1.621,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apa

Pe strada Calea Nemirei exista retea de alimentare cu apa. Se propune un bransament la aceasta retea. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu apa, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

Pe lot se va amplasa un rezervor cu apa necesara in caz de incendiu.

- **Canalizare**

Apele uzate menajere rezultate de la vestiare vor fi evacuate la un bazin vidanjabil, betonat. Apele pluviale de pe platforma betonata vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi apoi vor fi colectate in bazinul vidanjabil betonat.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurata in urma extinderii rețelei existenta in fata amplasamentului studiat. În vederea autorizării acestei lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicatii**

Beneficiarul va opta pentru abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

- **Alimentare cu caldura**

Pentru încălzirea spațiilor (vestiare, birouri) și pentru prepararea apei calde investitorul poate alege între energia electrica (boiler electric pentru prepararea apei calde și calorifere electrice pentru incalzirea spațiilor de birouri, vestiare, grupuri sanitare) sau o centrala pe combustibil solid care sa foloseasca deseurile lemnoase rezultate in urma procesului de productie.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul

- **Gospodarie comunala**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele etanse și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de construire:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de construire vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unitati autorizate in colectare/ valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in platforme betonate și apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona. Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare și eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

În vederea protejării unei viitoare posibile locuințe situate la sud-vest se propune amplasarea de panouri fonoabsorbante pe limita de vecinătate.

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de suprafață. Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor permite activități sau funcțiuni poluante.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

Terenul este stabil și prezintă o ușoară pantă spre sud-est.

Pentru asigurarea suplimentară a stabilității terenului lotul studiat va fi plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile.

Nu există riscul inundării lotului.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele pluviale potențial poluate cu produs petrolier preluate de pe spațiile de parcare prin intermediul unor rigole/guri de scurgere vor fi direcționate prin conducte de canalizare pluvială PVC 110 mm spre un separator de hidrocarburi. După epurare apele pluviale convențional curate vor fi stocate temporar într-un bazin vidanjabil de unde pe perioada verii pot fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi iar în sezonul rece vor fi vidanjate.

Apele uzate menajere vor fi evacuate la bazinul vidanjabil iar cele pluviale vor fi direcționate prin rigole după care vor fi infiltrate în spațiul verde al incintei.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după edificarea construcției) vor fi depozitate în recipiente speciali, separați pentru fiecare tip de deșeu, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

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

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate sau consolidării de maluri.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Dupa edificarea cladirilor se propune amenajarea de suprafete inierbate in suprafata de **minim** 103,00 mp.

Amplasarea noii clădiri nu presupune tăierea de arbori. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbuști, pomi, plante decorative, etc

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

Suprafețele terestre aparținând domeniului privat luate în studiu nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute în legislație.

Amplasamentul studiat este în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul UAT Dofteana.

Cel mai apropiat monument de amplasamentul studiat este Ansamblul Castelului Ghika – cod LMI BC-II-a-A-00825 - construit la sfârșitul secolului al XIX-lea în satul Dofteana (4,8km)

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

Se propune realizarea unor zone cu puternice și bogate vegetații joase și medii dar și plantarea a cât mai mulți arbori pentru realizarea în timp a unui microclimat adecvat.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul pentru zona studiată.

Pe teritoriul comunei există trei puncte de interes turistic: Ansamblul Castelului Ghika (castel+parc), Parcul Dendrologic Haghiac și Barometrul natural Ochiul Huitorii.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existența de terenuri care au folosință agricolă, destinația de „zonă locuințe și funcțiuni complementare”, accesul făcându-se din strada Calea Nemirei. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor din punct de vedere al circulației rutiere dar și din cel al prezentei rețelelor tehnico-edilitare. În acest scop s-a prevăzut, potrivit legislației în vigoare, un nou prospect străzii Calea Nemirei care să includă și zone dedicate circulației pietonale. Se prevede autorizarea de bransamente la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică urmând ca la faza următoare de proiectare să se aprofundeze traseul acestora în interiorul zonei edificabile.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

Se vor lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publică**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Supraf.	Lungime
Reconsiderarea zonei de circulație carosabilă și pietonală			•	1.413 mp	
Extinderea rețelelor de canalizare și alimentare cu gaze naturale			•		4km

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Zonele aferente circulației publice se află în proprietatea publică a UAT Doftena.

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor**

Trasarea corectă a prospectului caii de circulație rutieră, strada Calea Nemirei nu presupune circulația terenurilor din proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice în domeniul public al UAT Doftena.

3.9. Plan de acțiune

În vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Construire depozit frigorific” generat de imobilul identificat prin numărul cadastral 62536 este necesar a se respecta următorul plan de acțiune:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE ȘI PRIVATE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
Nr. crt.	Denumirea obiectivelor și a investițiilor propuse	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a investițiilor
1	Amenajare zona cale de comunicație rutieră (strada Calea Nemirei)	Primăria Doftena	Conform deciziei Consiliului Local Doftena
2	Construirea rețelei de canalizare	Primăria Doftena	Conform deciziei Consiliului Local Doftena
3	Elaborare proiect tehnic la faza DTAC și PTH+ obținere avize	Beneficiar	5 luni
4	Obținere avize	Beneficiar	
5	Obținere autorizație de construire a clădirilor, a bransamentelor la utilitățile existente sau autorizarea lor în sistem individual	Beneficiar	
6	Creare suprafață pe suprafața aprobată în PUZ	Beneficiar	10 luni
7	Construire depozit frigorific	Beneficiar	
8	Execuție instalație alimentare cu apă, electricitate, evacuare ape menajere pe lot	Beneficiar	
9	Realizare alei carosabile și pietonale pe lot	Beneficiar	
10	Amenajare spații verzi	Beneficiar	
11	Recepția lucrărilor executate	Beneficiar	1 luna

12	Intabulare constructii	Beneficiar	
----	------------------------	------------	--

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarului.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din UAT. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al Comunei Dofteana.

Prin documentatia de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren impreuna cu condițiile de construibilitate ale lotului au condus la solutia urbanistica prezentata.

Se considera ca volumul propus se inscrie corect in cadrul existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrie reprezentative.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Dofteana, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate dupa obtinerea aprobarii lui.

Profilul construcției propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C. si PTh).

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea permiterii construirii unui depozit frigorific și găsirea unei soluții optime de organizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al comunei Dofteana.

Intocmit,

c. arh. Beuran Eugenia

