

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrarii: INTOCMIRE PUZ - REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA

Sat Tartasesti, Comuna Tartasesti, Judetul Dambovita

- Beneficiar : **S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L**
cu sediul în Sat Tartasesti, Comuna Tartasesti, Str. Dentas, Nr. 32, Etaj 1, Ap. CAM 6,
Judetul Dambovita.
- Proiectant general : **S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - TARGOVISTE**
ADRESA : B-dul I.C. BRATIANU, Nr. 27B, TARGOVISTE, Judetul DAMBOVITA
Telefon : 0722238414, Fax : 0345 401281, e-mail : architecture_tgv@yahoo.com
- Data elaborarii : **2024**

2. SITUATIA EXISTENTA

DATE DE IDENTIFICARE TEREN :

Prin prezenta documentatie este studiat suprafata de **59 900 mp.** cu **Nr. Cad 82612.**

AMPLASARE :

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in Sat Tartasesti, Comuna Tartasesti, Judetul Dambovita

Amplasamentul beneficiaza de acces rutier direct din **DJ 701B** prin **STR. DENTAS** vecin amplasamentului.

Totodata terenul studiat se afla cardinal situat fata de cele mai apropiate cladiri cu functiunea locuire la urmatoarele distante:

- E :** - 400,00 m;
- S :** - 400,00 m;
- V :** - 7,00 m.

SUPRAFATA STUDIATA : 59 900 mp.

CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI : curti constructii

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentatii de urbanism, Plan Urbanistic Zonal si Regulament de Urbanism aferent pentru un teren intravilan in suprafata de **59 900 mp.** cu **NC 82612** situat in Sat Tartasesti, Comuna Tartasesti, Judetul Dambovita.

Zona studiată **59 900 mp.**, proprietate privata (**S.C. Dentas Romania S.R.L.**), este construita conform **ACT DE ALIPIRE nr. 1573/05.07.2023** din :

- suprafata de **29 900 mp.** s-a introdus in intravilan in 2004 prin **PUZ aprobat prin HCL nr.35/27.07.2004** in urma caruia s-au instituit reglementari urbanistice ;
- suprafata de **30 000 mp.** s-au introdus in intravilan in 2004 cu functiunea dominanta I – zona destinata activitatii industriale.

In 2023 s-a solicitat certificat de urbanism cu **nr. 247/11.08.2023** pentru reglementarea intregi zone **59 900 mp.** si astfel s-a impus realizarea acestei documentati de urbanism.

Pe suprafata de **29 900 mp.** s-a realizat fabrica de cartonaje P+1 (partial), hale de productie P inalt, depozit materii prime , zone si spatii administrative.



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE, BULEVARDUL I.C. BRATIANU, NR. 27 B, JUDETEL DAMBOVITA, ROMANIA

tel: 0722238414 / 0345 401 280, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com / architecture.tgv@gmail.com

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

Pe suprafata de **30 000 mp.** se doreste realizarea unei hale de depozitare materii prime si a unei platforme de depozitare cu toate amenajarile aferente inclusiv spatii parcare si zona verde de protectie.

Parcela care face obiectul studiului nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

In prezent NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate.

Principalele disfunctionalitati in zona o constituie realizarea unei dezvoltari urbanistice cu functiunea de locuire si in imediata vecinatate a zonei industriale, ulterior realizarii acestuia.

Loturile cu functiunea locuire si functiuni complementare au aparut in urma realizarii unui plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru a sprijini dezvoltarea rezidentiala in proximitate si pentru a atenua disfunctionalitatile, reprezentate zonei industriale vor lua masuri obligatorii si anume :

- Parteneriate de dezvoltare urbana :

- implicarea activa in planificare urbana si se vor incheia parteneriate cu autoritatile locale pentru dezvoltarea infrastructuri si a zonelor verzi astfel incat sa creeze o coexistenta armonioasa intre zona industriala si cea rezidentiala (segregarea functiunilor);

- Implementarea tehnologiilor verzi:

- reducerea poluarii, investiti in tehnologii si practici ecologice pentru reducerea emisilor de poluanti, a zgomotului si a consumului de resurse, prin luarea acestor masuri si va demonstra angajamentul **S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L** fata de protectia mediului si a sanatatii populatiei;

- Managementul deseurilor:

- implementarea unor sisteme eficiente de gestionare si reciclare a deseurilor pentru a reduce impactul negativ asupra mediului si pentru a creea un mediu mai curat pentru toti locuitorii;

- Dialog continuu cu comunitatea:

- mentinerea unui dialog deschis si transparent cu locuitorii, inclusiv sesiuni de informare si consultari publice, poate ajuta la construirea unei relatii de incredere si la identificarea problemelor aparute.

Prin adoptarea acestor argumente si sesiuni, reprezentantii zonei industriale pot demonstra ca sunt responsabili si angajati in crearea unui mediu de coexistenta pozitiva cu comunitatea rezidentiala, contribuind astfel la dezvoltarea sustenabila a intregii zone.

In anexa **Certificatului de Urbanism nr. 247/11.08.2023** se fac urmatoarele precizari de care sa se tina cont la elaborarea documentatiei "**INTOCMIRE PUZ - REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA** ":

Reglementari urbanistice pentru suprafata de 29900 mp.

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 35/27.07.2004

I - ZONA INDUSTRIALA DESTINATA PRODUCȚIEI

Functiune dominanta: I - Zona destinata activitatilor industriale

Subzone functionale:

CCr, P- Zona aferenta circulatiei rutiere, pietonale si amenajarilor aferente

SP- Zona Spatiilor Verzi amenajate cu rol de protectie si ambiental

TE, GC - Zona aferenta echiparii tehnico edilitare si gospodariei comunale

Functiuni complementare, Utilizari permise: sunt permise sunt admise numai birouri, activitati social gospodaresti, si alte activitati complementare/ sau compatibile cu functiunea dominant.

Interdictii: Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, in zone cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice;

Accesele carosabile sunt permise din Drumul Județean DJ 701B realizat in exclusivitate pe terenul beneficiarului;

Accesele pietonale: sunt permise din Drumul Județean DJ 701B realizat prin intermediul racordului de drum propus , conform Profilului Transversal 1-1;

Racordarea la rețelele tehnico edilitare: se vor face conform actelor legislative in vigoare cu avizul gestionarilor de utilitati, se vor respecta hotărârile cu caractere reglementative emise de CLT;

Realizarea de rețele tehnico edilitare noi: se vor face conform Legii

Inaltimea constructiilor: Parter de tip Industrial, corpul administrativ P+I,

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

P.O.T. - 22%

CUT= 0.25

Depășirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul Consiliului Local al comunei Tartasesti in baza unei documentații de tip PUZ aprobata.

Parcaje: se va respecta numărul de parcaje.

Spatii verzi si plantate pe parcela: cu rol de protecție si ambiental.

Imprejmuiri: pe limitele laterale se admite imprejmuire opaca.

Utilitati in zona: exista rețea de gaze naturale si rețea de energie electrica.

Suprafața de 30000 mp fara reglementari urbanistice provenita din dezmembrarea suprafeței totale de 105600 mp. situata in zona pentru activitati de mica industrie I, CCr, p, SP, TE, GG conform PUZ aprobat prin HCL nr. 56/06.08.2004 fara reglementari urbanistice

Se propune alipire terenuri: suprafața de 29900 teren intravilan curți construcții identificata cu nr. cadastral 70076 si suprafața de 30.000 mp. teren intravilan curți construcții identificata cu nr. cadastral 81946 - rezultând suprafața totala de 59900 mp. fara reglementari urbanistice pana la elaborarea Plan urbanistic Zonal cu Regulament Local De Urbanism aferent.

Conform art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001 se impune elaborarea unei documentații de tip PUZ in baza unui Studiu de oportunitate in prealabil. Conform art. 47, alin. (2), prin PUZ se vor studia:

Organizarea rețelei stradale;

Organizarea arhitectural urbanistica in funcție de caracteristicile structurii urbane;

Modul de utilizare a terenurilor;

Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Statutul juridic si circulația terenurilor.

Se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicata si actualizata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Legii 350/2001 actualizata cu modificările si completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul , Legii 10/1995 actualizata privind calitatea in construcții, O.G. 43/1997, republicata privind regimul juridic al drumurilor, prevederile sanitare de protecție a mediului privind amplasarea obiectivului pe teren.

Utilitati existente in zona: exista rețea de gaze naturale, telefonizare si rețea de energie electrica.

Suprafața de teren are acces direct din DJ 701B (str. Dentas).

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

N : HC

E : NR. CAD. 82010

S : HC si DJ 701B (NC 79172)

V : NR. CAD. 81947, NR. CAD. 80033, NR. CAD. 80032, NR. CAD. 80032, NR. CAD. 80031, NR. CAD. 80030, NR. CAD. 80029, NR. CAD. 80028, NR. CAD. 80027, NR. CAD. 80026, NR. CAD. 80025

ACCESURI :

Amplasamentul beneficiaza de acces rutier direct din DJ 701B prin STR. DENTAS.

SERVITUTI :

Terenul nu este grevat de servituti – liber de orice sarcini

3. ORGANIZAREA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Tema-program întocmită de către beneficiar, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor constructiilor si amenajarilor specifice privind realizarea obiectivului denumit "**INTOCMIRE PUZ REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA**". Pe amplasamentul studiat functioneaza momentan fabrica de productii cartonaje Dentas Romania srl , iar prin alipirea a celor doua loturi aflate in proprietatea privata a sc. Dentas Romania srl se urmareste realizarea unui spatiu adecvat ce urmeaza a fi



ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE, BULEVARDUL I.C. BRATIANU, NR. 27 B, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA

tel: 0722238414 / 0345 401 280, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com / architecture.tgv@gmail.com

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

reglementat prin prezenta documentatie pentru desfasurarea activitatilor specifice de productie cartonaje. Functiunea dominanta va ramane aceea de I – neafectand buna desfasurare a activitatii actuale ,venind in sprijinul beneficiarului prin reglementarea urbanistica a intregului ansamblu , fara afectarea vecinatatilor si prin impunerea de distante de siguranta si protectie fata de acestia.

Prin documentatia de urbanism se vor studia circulatiile interioare, se vor propune spatii de parcare auto si TIR , se vor prevedea spatii verzi ambientale si de protectie , se va reglementa zona construibila prin retragerile minime obligatorii , modul de utilizare al terenurilor , dezvoltarea infrastructurii edilitare , statutul juridic si circulatia terenurilor, respectarea prevederilor sanitare si de protectie a mediului.

4. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Obiectivul de investitii propus a se realiza pe teritoriul comunei Tartasesti, la initiativa unor investitori privati, este destinat lansarii unei activitati economice.

Importanța realizarii obiectivului rezultă din beneficiile, avantajele, tehnologice, economice si sociale pe care investiția le poate aduce atat pentru investitorii privati cat si pentru comunitatea locala, prin contributia financiara la bugetul local (impozite si taxe), prin crearea de locuri de munca pentru locuitorii comunei in perioada executiei si in perioada de functionare, prin oferta de bunuri adresata unui teritoriu cat mai larg, prin amenajarea infrastructurii edilitare si rutiere in zona respectiva, cu aportul financiar propriu al investitorilor privati.

Proiectul urmeaza a se realiza din surse financiare proprii ale beneficiarilor.

Activitatile ce se vor desfasura in cadrul obiectivului propus nu genereaza servituti asupra parcelelor invecinate.

5. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

Organizarea urbanistica este prezentata in Plansa 3.2 Plansa "Reglementari urbanistice - Mobilare informativa".

In cadrul teritoriului studiat s-au elaborat reglementari cu referire la :

Solutia urbanistica propusa va avea ca scop :

- respectarea indicatorilor urbanistici admisi
- asigurarea locurilor de parcare in incinta conform Anexa 5 din RGU ;
- amenajarea platformei de deseuri menajere in incinta ;
- stabilirea alinierii pentru constructiile existente si propuse fata de toate drumurile publice si private din zona studiata ;
- stabilirea retragerilor minime obligatorii fata de limitele parcelei pentru protectia vecinatatilor ;
- stabilirea zonei edificabile (construibile) pentru toate constructiile propuse pe parcela ;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi de densitate a construirii pe parcela - propusi prin PUZ ;
- constituirea zonelor verzi ambientale, latimea minima si ponderea acestora ;
- indicarea accesului rutier pe parcela ;
- configurarea informativa a platformei de circulatie si parcare pe parcela ;

DESTINATIA FUNCTIONALA PROPUASA : activitati de mica industrie I, CCr, p, SP, TE, GG conform PUZ aprobat prin HCL nr. 56/06.08.2004

Solutia de organizare urbanistica elaborata in faza de PUZ propune urmatoarea structura functionala, prezentata in Plansa 3.2 "Reglementari urbanistice - Mobilare informativa":

Suprafata aferenta functiunii de baza va cuprinde urmatoarele subzone :

- **CONSTRUCTII EXISTENTE** (Fabrica de cartonaje P+1, P-hala productie, depozit materii prime, zona administrativa, E-spatiu administrativ)+amenajari exterioare aferente;
- **HALA DEPOZITARE (P+1)+amenajari exterioare aferente;**
- **PLATFORMA DEPOZITARE PROPUASA**

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

- ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE+amenajari exterioare aferente
- CIRCULATIE - spatiu de acces, platforme de circulatie carosabila si pietonala, spatii de parcare, platforme beton (platforma dalata, cu toate amenajarile specifice aferente).
- SPATII VERZI DE PROTECTIE SI AMBIENTALE PE PARCELA

FLUX TEHNOLOGIC

1. Colectare deseuri hartie-carton;
2. Deseurile de hartie-carton intra in sistemul central de stocare unde se amesteca cu apa calda;
3. Pasta rezultata se transfera catre liniile de productie unde este realizat produsul finit (in functie de matrita care se afla la momentul respectiv pe linia de productie).

Descrierea principalelor faze ale procesului tehnologic sau activitatii:

Activități desfășurate:

Recuperare a materialelor reciclabile sortate - Cod CAEN - 3832

- Colectare separată a deșeurilor de hartie-carton, pe coduri de deșeuri (03 03 08, 15 01 01, 20 01 01, 19 12 01), de la generatori persoane juridice în vederea valorificării /reciclării;
- Se recepționează deșeurile de hârtie/carton (03 03 08,15 01 01, 20 01 01,19 12 01) balotate;
- Se taie sârmele cu care sunt prinși baloții, după care se realizează manual o sortare grosieră prin care se îndepărtează impuritățile;
- Cantitățile astfel rezultate se cântăresc pentru a determina cantitatea de deșeu efectiv recepționată, ulterior deșeurile de hârtie se amestecă cu apă caldă și intră in procesul de ccmere/sitare (in sistemul central de stocare), proces prin care se selectează impuritățile fine;
- Din sistemul central de stocare se alimentează toate liniile de producție.

Deșeurile colectate in vederea reciclării sunt stocate până la procesare, iar capacitatea estimată de stocare

DEȘEU	COD	CAPACITATE STOCARE (T)
deșeuri de la sortarea hârtiei și cartonului destinate reciclării	03 03 08	03 03 08
ambalaje de hârtie și carton	15 01 01	800
hârtie și carton	20 01 01	2000
hârtie și carton	19 12 01	100

Activitatea de producție presupune organizarea fluxului tehnologic după cum urmează:

- zona depozitare deșeuri hârtie
- zona preparare și stocare pastă de hârtie
- zona de producție (cu liniile de producție aferente)
- subzona imprimare sau etichetare, care face parte din zona de producție
- zona de depozitare produse finite

Deșeurile de hârtie sunt depozitate in zona aferentă de unde sunt preluate cu ajutorul unui utilaj încărcător și așezate pe banda transportoare care este prevăzută cu celule traductoare de greutate, astfel încât pentru fiecare șarjă in parte să fie utilizată o cantitate precisă de hârtie. Cu ajutorul benzii transportoare hârtia este transferată in pulper unde, cu adaosul aferent de apă este tocată și defibrată fiind transformată in pastă de hârtie de o anumită consistență. Din pulper pasta este transferată intr-un tanc de stocare primară, trecând in prealabil printr-o sită primară in vederea reținerii impurităților grobe.

In vederea obținerii unei purități mărite a pastei de hârtie, din tancul de stocare primară pasta este trecută succesiv printr-un sistem de site având grade de acceptare mai fine pentru ca in final pasta să fie depozitată in tancurile de stocare finală.

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

Din zona de preparare și stocare, respectiv tancurile dc stocare finală, pasta este transmisă către zona dc producție, respectiv către liniile de formare.

Din tancurile de stocare finală pasta este trimisă către tancurile diluție pastă aferente fiecărei linii, unde are loc diluția finală, la consistența necesară. Capul matrițor al mașinii de formare conține un anumit număr de matrițe, care utilizând principiul absorbției (vacuum) atrage pasta, reține fibrele în matrița concretizând forma produsului, apa rezultată din efectul dc vacuum este colectată și trimisă înapoi în tancurile stocare apă retur de unde o parte este folosită pentru diluția pastei (tancurile diluție ale mașinilor) și o parte (excesul) este trimisă către tancurile de apă destinată realizării șajielor dc pastă aflate în zona pregătire și stocare.

Datorită procesului tehnologic, este apreciat producerea unui surplus de apă tehnologică de aprox. 6 mc/h, maxim. Acest exces este trimis din tancul de stocare apă preepurată, către stația de epurare ce are un debit maxim de 144 mc/zi.

Produse și subproduse obținute - cantități, destinație:

- cofraje ouă tip tava și tip caserolă - 12 500 t/an;
- produse de tip industrial: suport pahare, separatoare sticle, tăvițe fructe, suport ambalare diverse (pătuțuri copil, mașini de spălat, chiuvete) 12 500 t/an;
- depozitarea se realizează în depozitul de produse finite, produsele fiind ambalate în folie dc plastic.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi

Circulatia principala in zona se desfasoara pe **DJ 701B**.

In incinta au acces autoturismele proprii si camioane.

Parcaje existente 13 si propuse 138, unde avem in total de **151 locuri de parcare** (autoturisme si camioane).

Principalele lucrari de infrastructura privind :

Realizarea accesului pe noua zona reglementata, cu toate amenajarile aferente, executarea unor lucrari de sistematizare verticala, amenajari pentru scurgerea apelor pluviale, realizarea infrastructurii edilitare pe parcela (alimentare cu apa, alimentare cu gaze, canalizare, alimentare cu energie electrica din rețeaua publica a localitatii) – se va realiza din fondurile proprii ale beneficiarilor.

Extinderea sistemelor de racordare la rețelele edilitare existente ale amplasamentului, pentru constructiei propuse unde poate implica obtinerea unor avize sau acorduri de la administratorii acestora.

Prin contracte incheiate cu Administratia publica locala, sau cu administratorii de echipamente se va stabili in sarcina cui intra fiecare tip de lucrare si forma de proprietate asupra acestora dupa realizare, in timpul exploatarii si dupa incetarea activitatii.

CATEGORII DE COSTURI :

Costurile de proiectare, executie si intretinere permanenta revine in sarcina proprietarilor de teren din zona deservita, persoane fizice sau juridice, individual sau in asociere, sau in parteneriat cu administratia locala.

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Amplasarea si orientarea constructiilor

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA nr. 3.2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE"**, se va face prin retrageri astfel:

- la distanta de 17.00 m fata de limita **nord** a parcelei
- la distanta de 17.00 m fata de limita **sudica** a parcelei
- la distanta de 3.00 m fata de limita **vestica** a parcelei
- la distanta de 16.00 m fata de limita **estica** a parcelei

Alinierile si retragerile minime obligatorii genereaza zona edificabilului pentru constructiile propuse (zona maxima construibila pe parcela).

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

SPATII VERZI SI PLANTATE (conform Anexa 6 la RGU) :

Pentru locuinte si functiuni complementare vor fi prevazute spatii verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora. Pentru parcelele nou propuse, vor fi prevazute spatii verzi si plantatii cu rol de protectie in proportie de **min . 20 %** din suprafata parcelei.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia principala in zona se desfasoara pe **DJ 701B**, drum cu doua benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 6 m si imbracaminte din asfalt.

Accesul rutier și pietonal la amplasament se va face din **DJ 701B** prin intermediul strazii **DENTAS**.

Strada **STR. DENTAS** este un drum privat apartinand S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L, betonat, in stare fizica buna, cu santuri, fara trotuare, cu profil variabil intre limitele de proprietate

Accesul și parcare a autovehiculelor clienților și personalului se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă fiind prevăzute un număr de **151 locuri de parcare pentru vehicule transport marfă și autoturisme**.

Masa maximă admisă pe aleile din incintă nu va depăși 5t pe axă (osie).

Organizarea circulației în incinta a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mica;
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire;
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar;
- asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi să se poata înscrie în curbele proiectate.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale curate să fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urmă prin canale și rigole de scurgere judicios amplasate vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi.

Prin sistematizarea verticală se va urmări ca zonele de colectare a apelor posibil a fi impurificate cu produse petroliere și căminele de colectare să nu fie afectate cantitativ de către apele pluviale.

CAPACITATI DE TRANSPORT :

Platforma de circulatie si parcare va fi amenajata in partea centrala a terenului, cu acces din strada Dentas , putand fi realizata din pavaje ecologice tip "Ecoraster" inierbat sau balastat , cu suprafata de uzura din piatra sistem "macadam" compactat pe strat de nisip si fundatie de balast compactat calibrata la tonaj de **3 - 6 tone (pe osie)**, sau asfaltat , pentru autovehicule SUV, de teren si autospeciale de interventie, cu santuri de scurgere ape pluviale realizate din dale de beton prefabricate, acoperite cu dale zabalite circulabile de beton armat.

BILANT TERITORIAL

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL PROPUȘ (VARIANTA POSIBILA DE MOBILARE) sunt prezentate in Plansa 3.2 - "REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE INFORMATIVA":

SUPRAFATA TOTALA A PARCELELOR STUDIAATE :	59 900,00 mp
Din care :	
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTII EXISTENTE:	11 044,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIE PROPUSA:	2100,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA PLATFORMA DEPOZITARE PROPUSA:	2920,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA ANEXE SI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:	361,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA (Crp):	22 327,00 mp
SUPRAFATA AFERENTA SPATIU VERDE PLANTAT DE PROTECTIE SI AMBIENTAL(MIN 20%):	21,148 mp

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona in care se afla terenul ce face obiectul PUZ beneficiaza in zona de urmatoarele echipamente tehnico-edilitare, apa (sursa proprie puturi si bazine , statie tratare apa), canalizare (statie epurare , bazin vidanjabil), gaze, curent, telecomunicatii mobile.

Se propune extinderea retelelor existente ale amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii la constructia propusa.

Pana la realizarea extinderii retelei tehnico-edilitara corespunzatoare publice a localitatii, necesarul de apa pentru procesul tehnologic si remiza PSI, este asigurat prin prevederea de puturi forate, bazine si statii de epurare.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislatiei actuale problema grestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de adminsitratia locala.

Programul de gestionare a deseurilor este un instrument dinamic si cu un mare grad de flexibilitate, lasand la decizia autoritatilor locale solutiile cele mai potrivite, dependent de conditiile specifice fiecareia, respectiv de evolutia economica si sociala a zonei.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri;
- Colectarea si transportul deseurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de catre firme specializate, beneficiarul urmând să încheie astfel de contracte.

Racordarea si bransarea obiectivului propus la retelele edilitare publice existente in zona invecinata se va realiza in urma obtinerii acordurilor si avizelor de amplasament de la administratorii sau operatorii zonalii ai echipamentelor respective si a **autorizatiei de construire**.

Evaluarea costurilor privind echiparea tehnico-edilitara a obiectivului propus se poate face in momentul elaborarii studiilor de fezabilitate sau a proiectelor tehnice specifice, dupa obtinerea avizelor legale de la operatorii zonalii ai utilitatilor respective.

Efectuarea receptiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces. – Legea 10/1995 , art. 22, lit. f

7. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția urmărește ca prin aplicarea unei proceduri de urbanizare zona să își schimbe caracterul (actualmente teren liber) pentru extinderea zonei industriale existente pe lotul detinut pentru construirea unei hale de depozitare materii prime si a unei platforme de depozitare cu toate amenajarile aferente.

S-a impus realizarea acestei documentati de urbanism pentru a se stabili condițiile de construire si reglementarea intregi zone de **59 900 mp**.

Pe suprafata de **29 900 mp**. s-a realizat fabrica de cartonaje P+1 (partial), hale de productie P inalt, depozit materii prime, zone si spatii administrative.

Pe suprafata de **30 000 mp**. se doreste realizarea unei hale de depozitare materii prime si a unei platforme de depozitare cu toate amenajarile aferente inclusiv realizarea de spatii parcaje si zona verde de protectie.

In vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect functional:

BENEFICIARI : S.C. DENTAS ROMANIA S.R.L

- terenuri neproductive, libere, cu interdicție de construire pana la elaborare documentației de urbanism, constituind zona de perdele protecție.

- terenuri libere neconstruite aflate in plina dezvoltare
- terenuri cu destinație industrială și de prestări servicii
- circulații carosabile modernizate, aflate in curs de modernizare și nemodernizate între parcele.
- terenuri libere cu destinația de zona pentru locuințe.

Pentru a nu provoca deranj semnificativ pentru vecinatati, reprezentantii zonei industriale pot demonstra ca sunt responsabili și angajați in crearea unui mediu de coexistența pozitivă cu comunitatea rezidențială, contribuind astfel la dezvoltarea sustenabilă a întregii zone.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

De asemenea, prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația acestora nefiind corespunzător reglementată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

În urma aplicării procedurii de urbanizare se va putea valorifica un teren cu o poziție privilegiată în comună, cu urmări posibile în ceea ce privește reducerea nevoi de mobilitate și scaderea presiunii imobiliare pe alte zone mai prost conectate și cu infrastructură edilitară incompletă.

Principalele beneficii publice ale prezentului proiect sunt:

- Transformarea unei zone în prezent neîngrijite, prin construirea unei zone cu arhitectură modernă compatibilă cu valorile peisagere ale zonei.
- Realizarea segregării funcțiunilor (locuire/industrie și prestări servicii) prin realizarea unei perdele generoase de protecție și spații verzi ambientale.

9. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă;
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITAȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

Verificat ,

Arh. Dan Nitescu
arhitect urbanist atestat RUR

Intocmit ,

Arh. Luchian Nitescu