PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU INFIINTARE LAC DE AGREMENT, CU VALORIFICAREA MATERIALULUI EXCAVAT

– INTRAVILAN SAT CACIULESTI, COMUNA GIROV, JUD. NEAMT

S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L.

Denumirea investitiei	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INFIINTARE LAC DE AGREMENT, CU VALORIFICAREA MATERIALULUI EXCAVAT**
Amplasament	**Intravilan sat Căciuleşti, comuna Girov, județul Neamț**
Beneficiar	S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L. sat Secuieni, com. Secuieni, jud. Neamț
Proiectant general	S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamț
Numar contract	13/2026
Faza	**P.U.Z.**

Director S.C. " CREATIV PROIECT" S.R.L.	urb. arh. Roxana Vădeanu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrarii: **„ELABORARE P.U.Z. PENTRU INFIINTARE LAC DE AGREMENT, CU VALORIFICAREA MATERIALULUI EXCAVAT "**

- Amplasament: **Intravilan sat Căciuleşti, comuna Girov, județul Neamț**

- Beneficiar: S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L.
  sat Secuieni, com. Secuieni, jud. Neamț

- Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
  Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt
  - Sef proiect: Urb. arh. Roxana Vădeanu

- Data elaborarii proiectului: 2026

Terenul care face obiectul acestei documentatii de urbanism, se afla atat in zona extravilana a U.A.T. comuna Girov, zona de terenuri agricole, cat si in intravilan, in zona pentru unitati industriale – depozite a UTR 1 si este situat in partea nordica a satului Caciulesti, fiind separat limita hotarului cu satul Versesti de albia raului Cracau.

Terenul are suprafata totala de 219.232,00m^2 (21.92ha), dintre care 147.137,00m^2 (14.71ha) in intravilan si 72.095,00m^2 (7.20ha) in extravilan, cu acces, pe baza sistemului rutier existent, din strada Fabricii. Imobilul este proprietatea lui Simion Vasile, si se noteaza in C.F. 57098 contractul de comodat nr. 147 din 07/04/2025 folosinta temporara si gratuita a terenului pe o perioada de 25 de ani de catre S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L, investitor si initiator al prezentei documentatii de urbanism.

Terenul este proprietate privata conform extrasului de carte funciara a beneficiarului.

Imobilul are categoria de folosinta:

– curti-constructii – 19289.00m^2 - teren intravilan
– neproductiv – 127848.00m^2 - teren intravilan
– neproductiv – 72095.00m^2 - teren extravilan

Imobilul afectat de introducerea terenurilor in intravilan prin prezentul P.U.Z. este:

- **SIMION VASILE - comodat SC IBES CONSTRUCT S.R.L. – NC: 57098**

1.2 OBIECTUL LUCRARII:

- Solicitari ale temei program:

Pe amplasament se doreste amenajarea unui lac de agrement cu debarcader si punct de inchiriere ambarcatiuni de agrement a unui iaz piscicol (autorizat anterior cu AC nr. 162 din 14.10.2025), cu valorificarea terenului excavat si **introducerea întregului teren în intravilan,** lucru ce va permite reglementarea unitara a zonei si

realizarea etapizata a investitiei. Se doreste amenajarea taluzurilor si a perdelelor plantate de protectie ale acestora, a unor spatii verzi, spatii de agrement şi realizarea circulatiilor din incintă.

- P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. PENTRU INFIINTARE LAC DE AGREMENT CU VALORIFICAREA MATERIALULUI EXCAVAT" a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr. 07 din 27.01.2026 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se afla in proportie de 67.11%, S=147.137,00m^2 (14.71ha) in intravilanul comunei Girov si 32.89%, S=72.095,00m^2 (7.20ha) in extravilan, la limita nordica a satului Caciulesti.
- In conformitate cu prevederile art. 47', alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata la 30.06.2017: „Introducerea in intravilanul localitatilor a terenurilor agricole si a celor amenajate cu imbunatatiri funciare se face pe baza de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z.".
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism emis, Primaria Comunei Girov a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire. Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

Intreaga investitie pe amplasament, initiata de S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L. Secuieni, ca investitor principal, va fi generata de propunerea de amenajare a unui lac de agrement cu ponton si a unui iaz piscicol, cu taluzuri de protectie. Scopul este si cel de a introduce in intregime imobilul studiat in intravilan si modificarea functiunii si a categoriei de folosinta a acestuia pentru investitii imediat urmatoare intr-o zona de agrement.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. SILVOCAD S.R.L. Piatra Neamt;
- Aviz geotehnic preliminar;
- Documentatiile cadastrale privind amplasarea si delimitarea corpurilor de proprietate;
- Actele de proprietate asupra terenurilor, procuri, imputerniciri ale promitentilor catre investitor;
- Certificat de urbanism emis de Primaria com. Girov, sub nr. 07 din 27.01.2026 „Elaborare PUZ pentru Infiintare lac de agrement, cu valorificarea materialului excavat", beneficiar S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L. Secuieni;

- Avize obtinute:
  - Aviz Oportunitate arhitect sef nr. 14/14.07.2026;
  - Alimentare cu energie electrica DELGAZ GRID S.A.; aviz favorabil nr. 879/02.07.2026;
  - Aviz telefonizare ORANGE S.A nr. 47454/17.06.2026;

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

  Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:

Perimetrul studiat este inclus partial in UTR 1 si cuprinde fostul complex al fabricii ICIL, actualmente desfiintata, terenuri agricole functiuni de locuire, majoritar locuinte individuale si terenuri ce apartin albiei raului Cracau.

Zona intravilana a teritoriului studiat, inclusa in UTR1, a cunoscut o degradare continua, prin abandonul fostului complex industrial si desfiintarea ulterioara a acestuia, terenul fiind preponderent neproductiv.

Zona vecina la sud, sud - vest de amplasamentul studiat, in continuarea UTR1, a inregistrat o dezvoltare lenta atat in privinta construirii de locuinte individuale cat si de servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona din care face parte teritoriul studiat, inclusa partial in UTR1, apartinand UAT Girov, respectiv limita nordica a satului Caciulesti are un caracter majoritar agricol, desfasurat preponderent in extravilan, cu o pondere mare a intravilanului fiind ocupata de teren industrial neproductiv si avand locuire cu unitati individuale si fara un factor economic dezvoltat, prin desfiintarea activitatii industriale si lipsa unitatilor de servicii, respectiv a agentilor economici.

Zonele extravilane ale amplasamentului studiat reprezinta terenuri agricole, cea nordica facand de asemenea partial parte din albia raului Cracau.

Zona intravilana ale teritoriului ce face obiectul acestui P.U.Z., apartinand UTR1 este reglementata prin P.U.G. Girov ca avand functiunea de Zona pentru unitati industriale – depozite si categoriile de folosinta curti – constructii si neproductiv.

Zona vecina la sud, sud - vest de amplasamentul studiat din intravilan Girov, UTR1, este normata ca avand functiuna de zona de locuire cu functiuni complementare, categoriile de folosinta fiind preponderent cele de curti – constructii si arabil intravilan.

Extravilanul din exteriorul amplasamentului ce urmeaza a fi normat este compus din terenuri agricole si albia raului Cracau.

- Potential de dezvoltare

Aflata în UAT Girov, UTR 1, la periferia intravilanului satului Caciulesti, zona are potential pentru dezvoltarea unei functiuni de agrement, complementara locuirii existente si compatibila cu caracterul natural al amplasamentului.

Accesul imediat si facil din DJ 156A in strada Fabricii ar putea atrage dezvoltarea unitatilor turistice, recreative sau de agrement, complementare propunerii.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se afla in proportie de 67.11% (147.137,00m2) in intravilan, in cadrul UTR 1 al comunei Girov si 32.89% (72.095,00m2) in extravilan, in cadrul limitei teritoriului administrativ al comunei Girov, la limita nordica a satului Caciulesti.

Terenul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism se invecineaza cu:

- la nord – teren ocupat de albia râului Cracău (NC 55809);
- la sud – terenuri proprietate privată: NC 57035, NC 53299, NC 53290, NC 57012, NC 53294, NC 53122, NC 53142, NC 54934, NC 51380, NC 54931;
- la vest – terenuri aflate în extravilanul comunei Girov: NC 54844, NC 54309, NC 54725, NC 55170, NC 57805, NC 57307, NC 57333, NC 55102;
- la est – teren ocupat de albia râului Cracău (NC 55575).

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din strada Fabricii. În etapa de reglementare se vor analiza si detalia conditiile de acces auto si pietonal, precum si relatia cu circulatiile din incinta.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Zona studiata se afla partial in zona de lunca a albiei majore a raului Cracau, pe malul drept al acestuia, facand parte din Subcarpatii Moldovei, la granita intre Depresiunea Neamtului si Depresiunea Cracau - Bistrita.

Amplasamentul studiat este marginit de catre albia raului Cracau, pe directiile est, nord – est, de catre cursul principal al apei, in timp ce la vest, nord – vest situl este inconjurat de un alt curs de apa, de mici dimensiuni, alimentat de acvifere din versant. Latura sudica a sitului este delimitata de teren arabil plan aflat preponderent in extravilanul comunei.

Pe directia est, nord - est, amplasamentul studiat este delimitat si strabatut partial de albia raului Cracau, apartinand imobilelor cu nr. cadastrale 55575 si 55809, in extravilanul comunei Girov, respectiv in limita administrativa a UAT Girov.

Pe directia vest, nord – vest, terenul studiat este delimitat de un curs de apa de mici dimensiuni, neintabulat, aflat partial in extravilanul comunei si apartinand UAT Girov.

Latura sudica a amplasamentului este delimitata de terenuri arabile plate apartinand UAT Girov, in extravilan, NC 54934, respectiv in intravilan, NC 57035, NC 53299, NC 53290, NC 57012, NC 53294, NC 53122, NC 53142, NC 54934, NC 51380, NC 54931.

La limita sud – estica terenul este strabatut de la est spre sud – vest de o retea de inalta tensiune aeriana LEA 20kV, ce prevede o zona de protectie de 24m.

Geomorfologia, geologia si tectonica zonei:

Din punct de vedere topografic amplasamentul drumului studiat a fost raportat in sistem STEREO 70, sistem de referinta Marea Neagra.

Din punct de vedere geomorfologic zona in care este situat amplasamentul studiat, ca si intreg municipiul Piatra Neamt, este in Depresiunea Subcarpatica Cracau – Bistrita, din cadrul dealurilor subcarpatice ale Neamtului.

Amplasamentul studiat este situat in lunca dezvoltata de raul Cracau, pe malul sau drept.

Din punct de vedere geologic, arealul din care face parte si amplasamentul studiat este situat pe zona de tranzitie dintre zona cutata a Subcarpatilor Moldovei si Platforma Moldoveneasca.

Terenul este plan si orizontal, planeitatea acestuia fiind usor afectata de movile de pamant excavate. In subteranul perimetrului se intalnesc, sub straturile superficiale de cca. 1.00 – 1.50m, de sol vegetal/umpluturi/nisipuri prafoase, aluviuni reprezentate din pamanturi necoezive, majoritar cu granulozitate mare, reprezentate de pietrisuri cu nisip si bolovani, cu lentile de nisipuri fine si medii, cu grad ridicat de neuniformitate.

Depozitele antecuaternare care constituie subteranul zonei apartin etajului Helvetian (gresii si marne cenusii – verzui si rosiatice) din Zona Miocena Subcarpatica.

Peste depozitele antecuaternare se intalnesc depozite cuaternare, mai exact depozite holocele, depozite caracteristice ariilor recente de sedimentare fluviala: straturi superficiale, cu grosimi ce variaza intre 1.00 si 2.50m, din depozite slab coezive (prafuri nisipoase, prafuri nisipos argiloase si/sau nisipuri prafoase), asezate peste depozite necoezive grosiere (nisipuri cu pietris sau pietris cu nisip).

Reteaua hidrografica:

Directia generala de curgere a raului Cracau este nord – sud, avand o altitudine medie de 567m in dreptul comunei Girov, cu intreaga retea hidrografica din arealul studiat fiind drenata de acest rau, pana la varsarea sa in raul Bistrita, in dreptul orasului Roznov.

Clima:

Zona climatica in care se incadreaza arealul judetului Neamt apartine climatului temperat continental cu nuante alpine. Temperatura medie anuala variaza in jurul valorii de 6 - 8^{0}C. Luna cea mai rece este ianuarie, avand o temperatura medie de -15^{0}C, iar luna cea mai calda este iulie, avand temperatura medie de 20^{0}C. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de cca. 650mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei.

Adancimea de inghet: In zona studiata, adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerata 90÷100cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Hidrologia si hidrogeologia:

Zona este caracterizata hidrogeologic prin prezenta unui acvifer freatic continuu, cu alimentare mixta: din descarcarea acviferelor din unitatile mai inalte de relief, din infiltratii direct din apele din precipitatii si dinspre raul Cracau. Pe amplasamentul studiat apa subterana este situata la adancimi intre -2.00 si -3.00m; cota de interceptare a nivelului hidrostatic poate varia considerabil (±1.00 – 1.50m), acviferul fiind influentat de debitul de apa al raului Cracau, influentat la randul sau de catre precipitatii.

Seismicitatea:

In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

perioada de colt TC = 0.7 sec;

acceleratia terenului pentru proiectare: ag = 0.25g;

Riscuri naturale:

In afara impactului activitatilor umane desfasurate in perimetrul sau in vecinatatea sitului, gradul seismic, masurat pe scara MSk, este de grad VI, nu exista risc de alunecari de teren.

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Strada Fabricii (cu legatura din DJ 156A), ce asigura accesul pe teritoriul studiat in partea sud, sud - vestica a acestuia, este actualmente o strada de categoria a III-a, cu imbracaminte rutiera asfaltica, ce asigura preluarea fluxului periferiei satului Caciulesti in partea sa nordica. Aceasta are legatura cu drumul judetean DJ 156A (Buhusi-Roznov-Girov-Dobreni), care se intersecteaza cu DN 15 (Turda–Tg. Mures-Piatra Neamt-Bacau), DN 15C (Piatra Neamt-Targu Neamt) si DN 15D (Piatra Neamt-Roman-Vaslui). Avand doua randuri de circulatie, cate unul pe sens, sectorul de strada adiacent amplasamentului studiat este situat la limita intravilanului satului Caciulesti, pe teritoriului administrativ Girov, continuandu-se intr-un drum de exploatare spre teritoriul administrativ al comunei Dobreni.

Sensurile de circulatie pe acest sector nu sunt despartite prin linie continua sau discontinua, strada Fabricii fiind un drum satesc, accesul existent direct pe amplasament (zona sud-vestica a sitului) permitand intrarea si iesirea inspre si dinspre teren.

Strada Fabricii, pe sectorul de drum studiat, este in stare buna, carosabilul nu este degradat si este prevazut cu trotuar neamanajat doar in dreptul locuintelor individuale.

Drumurile din interiorul teritoriului studiat sunt foste drumuri de exploatare ale unitatii industriale desfiintate, din pamant sau partial din beton, degradate si neuzitate.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Traficul auto si pietonal pe strada Fabricii este unul redus, acesta fiind preponderent generat de fluxul dinspre zona de locuinte aflate la periferia nordica a satului Caciulesti inspre centrul comunei Girov. Strada se prelungeste in extravilan la nord-vest printr-un drum de exploatare ce duce in teritoriul administrativ al comunei Dobreni. De asemenea, la cca. 170m de latura sudica a sitului studiat, strada se bifurca intr-un drum de servire locala ce permite accesul direct inspre amplasament.

Strada Fabricii este un drum de categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie, cu imbracaminti asfaltice si este prevazut cu trotuar neamanajat doar in dreptul locuintelor individuale.

Strada Fabricii nu dispune de pista de biciclete.

Probleme de aglomerare ale traficului nu ar putea aparea in momentul de fata dat fiind fluxul redus al traficului local.

Traficul auto sau pietonal din majoritatea zonei studiate nu se preia, aceasta fiind reprezentata de teren neproductiv pe suprafata fostei unitati industriale, actualmente desfiintata si nefunctionala sau pe suprafata de teren agricol extravilan.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Conform extrasului de carte funciara, categoria de folosinta actuala a terenului este de curti constructii si neproductiv, iar functiunile aprobata prin documentatia de urbanism aprobata P.U.G. sunt cele de de teren agricol, in extravilan, si de unitati industriale - depozite, in intravilan, ambele in limita teritoriului administrativ al comunei Girov.

Limita UTR-ului 1 din care face parte partial zona studiata, reglementeaza o zona cu functiunea de unitati industriale si o zona de locuinte si functiuni complementare.

Pe lotul studiat s-a obtinut certificat de urbanism, emis de Primaria comunei Girov, sub nr. 07 din 27.01.2026 si avizul de oportunitate al arhitectului sef nr. 14/14.07.2026, prin care se confirma folosinta actuala a terenului si constructiilor existente si functiunea aprobata prin P.U.G. comuna Girov de zona pentru unitati industriale - depozite, inclusa in UTR1 si teren agricol in extravilan in limita teritoriului administrativ al comunei Girov.

Reglementari ce vizeaza zona teren agricol extravilan fac referire la:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, amenajari pentru imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatie ori alte lucrari de infrastructura, anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

Imobilele din extravilan au categoria de folosinta de neproductiv, situate in extravilan dar si partial in intravilan.

Reglementari ce vizeaza zona de unitati industriale - depozite fac referire la:

- Functiunea dominanta de unitati industriale;
- Functiuni complementare admise de locuire si functiuni complementare, circulatii carosabile si pietonale si echipare tehnico-edilitara.

Indicatorii reglemenatati pentru UTR1 sunt: POT maxim 30%, CUT maxim = 0,5;

- Relationari intre functiuni

Zonele studiate care fac parte din extravilan, atat pe partea de est, cat si pe cea de nord a terenului, descrise prin functiuni agricole cu zone de albie, sunt in stransa legatura functiunile terenurilor extravilane adiacente, reprezentate de cadrul natural inconjurator, ca terenuri ocupate de ape, impreuna cu albiile acestora si terenuri agricole arabile.

Zona intravilana studiata din UTR 1 cu functiunea de zona pentru unitati industriale ramane preponderent o zona cu o categorie de utilizare neproductiva.

Zona intravilana vecina la sud-vest terenului studiat, apartinand UTR 1 a comunei Girov, isi pastreaza functiunea, de locuinte si functiuni complementare, cu o relationare stransa cu vecinatatile sale, cele de terenuri agricole.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat, in intravilan, se afla locuinte colective (bloc de locuinte S+P+3E in stare avansata de degradare) si o anexa (pivnita ingropata in stare avansata de degradare), in suprafata totala de 448m^2.

Zona studiata include in intravilan la sud, sud – vest un fond construit moderat, constituit din locuinte ce se desfasoara in lungul strazii Fabricii.

Suprafata totala constructii existente pe amplasament: 448m^2

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile situate in interiorul amplasamentului studiat, aflate in intravilan, sunt un bloc de locuinte colective si o pivnita in stadii de degradare, nefiind utilizate.

Constructii existente in interiorul amplasamentului:

NC 57098
C3 - 130m^2 - Pivnita
Ingropata, Beton - degradata, inactiva
NC 57098
C4 - 318m^2 – Bloc de locuinte colective
S+P+3E, Beton - degradata
TOTAL A.C.=448m^2

Cladirile situate in afara amplasamentului studiat, preponderent locuinte individuale pe strada Fabricii, sunt cladiri noi si relativ noi, in conditie buna, utilizate.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona nu dispune de servicii, aceasta fiind de tip locuire periferica, la marginea nordica a satului Caciulesti.

- Asigurarea cu spatii verzi

Amplasamentul dezvolta actual in mare parte o zona de unitati industriale in intravilan, care au categoriile de folosinta curti constructii si neproductiv, si zone agricole in extravilan cu folosinta neproductiva. Astfel, conform extrasului de carte funciara, spatiile verzi nu sunt prezente pe terenul studiat.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In afara impactului activitatilor umane desfasurate in perimetrul sau in vecinatatea sitului, gradul seismic, masurat pe scara MSk, este de grad VI, nu exista risc de alunecari de teren si nici risc de inundatii.

- Principalele disfunctionalitati

Constructiile situate in intravilanul amplasamentului studiat, bloc de locuinte si pivnita se afla intr-un stadiu avansat de degradare si neutilizare.

Drumurile de exploatare agricola, balastate sau de pamant, din incinta amplasamentului studiat, se vor desfiinta, deoarece nu mai raspund necesitatilor de organizare a circulatiei propuse.

Amplasamentul, in mare prin neutilizarea terenurilor, este nefunctional, iar aspectul este natural, neamenajat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa

Se precizeaza ca situatia exactă a retelei de alimentare cu apa existente, caracteristicile acesteia si conditiile de racordare a obiectivelor propuse vor fi stabilite pe baza avizelor emise de administratorii retelelor. Solutiile definitive de alimentare si evacuare vor fi dezvoltate în fazele ulterioare de proiectare de către specialisti autorizati.

Canalizare menajera si pluviala

Se precizeaza ca situatia exactă a retelei de canalizare menajera si pluviala existente, caracteristicile acesteia si conditiile de racordare a obiectivelor propuse vor fi stabilite pe baza avizelor emise de administratorii retelelor. Solutiile definitive de alimentare si evacuare vor fi dezvoltate în fazele ulterioare de proiectare de către specialisti autorizati.

Alimentare cu energie electrica

Se precizeaza ca exista in zona retea de alimentare cu energie electrica la strada Fabricii.

Conform avizului Delgaz Grid SA nr. 879/02.07.2026 in zona exista Linie Electrică Aeriană de Medie Tensiune (LEA M.T.) si se impune respectarea prevederilor din Anexa_Ordin_ANRE_239_2019 - Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranță aferente capacităilor energetice.

Deasemenea, conform aceluiasi aviz in zona exista Post de Transformare Aerian (PTA), se impune respectarea prevederilor din Anexa_Ordin_ANRE_239_2019 - Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protectie și de siguranță aferente capacităților energetice.

Salubritate si întretinere

În zona studiată, gestionarea deseurilor se realizează prin serviciul public de salubrizare organizat la nivelul U.A.T. Girov. Colectarea si transportul deseurilor sunt asigurate periodic de către operatorul autorizat care deserveste comuna.

Principalele disfunctionalitati

In urma desfiintarii complexului industrial de pe amplasament, retelele din incinta au ramas neutilizate, in mare parte dezafectate si deci in stare de degradare, iar bransamentele sunt insuficiente pentru necesarul investitiilor viitoare.

La limita sud - vestica amplasamentul este strabatut de o retea de inalta tensiune LEA 20kV ce prevede o zona de protectie de 24m.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Conform MMAP, pe sectorul albiei Cracaului aflat in zona comunei Girov si a vecinatatilor sale nu exista arii de protectie speciala avifaunistice.

Proiectul analizat se afla la limita cu albia raului Cracau pe laturile sale estica, respectiv nord – estica, terenul fiind ocupat partial de catre aceasta. Propunerea se va integra in mediul inconjurator existent, fara sa afecteze aspectul zonei, intr-un mod cat mai natural cu privinta, amenajarea de lacuri artificiale cu spatii verzi si de agrement complementand cadrul natural al albiei Cracau.

Proiectul analizat nu va ocupa definitiv terenuri pe suprafata sitului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impactul pe termen scurt este identic cu cel din perioada de amenajare – construire - montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

Categorii de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Activitati agricole si silvice: cultivare, cosit, utilizarea pesticidelor, fertilizare, irigare, pasunat, cresterea animalelor, plantare;
- Activitati de pescuit, vanatoare, cules: acvacultura, pescuit recreativ, recoltare flora;
- Activitati miniere si extragere de minerale: nu este cazul;
- Activitati de urbanism si industrializare: locuinte, asezari, zone industriale, depozite;
- Transport si comunicatii: linii electrice, drumuri tehnice si de exploatare, tevi conducte, acces in sit;
- Activitati desfasurate in timpul liber: turism, plimbari, vehicule nemotorizate;
- Activitati industriale poluatoare pentru apa, aer, poluare sonora: nu este cazul;

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

Strada Fabricii, la sud - vest de amplasament, este in stare buna, carosabilul nu este degradat, neprezentand riscuri asupra mediului.

Nu exista retele edilitare dezafectate sau cu grad ridicat de uzura care ar putea avea un impact negativ asupra mediului inconjurator.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Interventiile efectuate nu influenteaza specii si habitate protejate, pe sectorul albiei Cracaului aflat in zona comunei Girov si a vecinatatilor sale neexistand arii de protectie speciala, iar pe amplasamentul proiectului nu sunt prezente habitate de interes comunitar.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Accesul imediat si facil la aria ce urmeaza a fi amenajata cu lacuri artificiale si spatii verzi si de agrement, in vecinatatea albiei raului Cracau, ar putea atrage dezvoltarea unitatilor turistice, recreative sau de agrement/sport in zona.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Perioada de informare si consultare a publicului se va desfasura in intervalul stabilit, fiind consemnate observatiile/sugestiile/propunerile din partea persoanelor interesate.

In sedinta CTATU va fi analizata documentatia de urbanism pentru obtinerea unui aviz favorabil.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului peisagistic al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei de locuit si servicii existente in zona;
- Amenajarea si modernizarea de cai si alei de acces;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi
- Completarea retelei edilitare.

In acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

-Aviz geoethnic preliminar – date geotehnice, elemente geologice, hidrogeologice, seismice si climatice pentru descrierea generala a amplasamentului, intocmit de S.C. AG PROIECT S.R.L. Bacau

Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi ce variaza intre ±1.0-1.50m

Adancimea de inghet in zona: conform STAS 6054-77 este considerata 90÷100cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

-Concluzii si recomandari:

Folosirea forajelor de pe amplasament in scop piezometric, cu o masurare periodica a nivelului hidrostatic, in vederea stabilirii unor cote corespunzatoare cu cotele constructiilor care vor fi ridicate pe amplasament, fara a influenta structura acestora.

In cazul in care se vor observa cresteri ale nivelului hidrostatic, se recomanda realizare unor lucrari de drenare a apei, prin canale, santuri, etc, astfel incat aceste situatii sa nu influneteze constructiile pe amplasament.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

- Vor fi prezentate prevederile PUG cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului, etc.

Pe lotul studiat s-a obtinut certificat de urbanism, emis de Primaria com. Girov, sub nr. 07 din 27.01.2026 si avizul de oportunitate al arhitectului sef nr. 14/14.07.2026, prin care se confirma folosinta actuala a terenului si a constructiilor existente si functiunea aprobata prin P.U.G. comuna Girov zona pentru unitati industriale - depozite, inclusa in UTR1 si teren agricol in extravilan in limita teritoriului administrativ al comunei Girov.

Terenul se afla in zona „C" de impozitare, rang IV.

Potrivit plansei de reglementari urbanistice din P.U.G. comuna Girov, imobilele sunt incluse in:

I. Zona terenuri agricole in extravilan existenta

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Girov se poate face numai cu respectarea Legii nr.18/1991 republicata, Legii nr.50/1991, republicata si a Legii nr.101/2008 referitoare la construirea anexelor gospodaresti.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, amenajari pentru imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatie ori alte lucrari de infrastructura, anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

II. Zona de pentru unitati industriale – depozite, in intravilan existenta:

Functiunea aprobata prin P.U.G. este zona pentru unitati industriale, inclusa in UTR1.

Functiunea dominanta a zonei:

Unitati industriale si agricole;

Functiunile complementare admise ale zonei sunt: circulatie pietonala si carosabila, echipare tehnico-edilitara si constructii aferente;

Utilizari admise: Intreprinderi industriale si agricole si functiuni complementare, servicii compatibile functiunii zonei.

Utilizari interzise: Interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii urbanistice – PUZ.

Indicatori urbanistici existenti:

1. ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE – DEPOZITE in UTR1 – S=147.137,00m² (14.71ha)

- **P.O.T. maxim admis:** 30%;
- **C.U.T maxim admis:** 0.50;
- amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei: cu respectarea prevederilor codului civil privind servitutea de vedere, a picaturii stresinii si a conditiei de retragere de la limitele laterale ale parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.

In adancimea teritoriului studiat beneficiarul doreste dezvoltarea unei zone publice cu functiune de agrement si activitati conexe: amenajari pentru odihna si agrement, toate amplasate intr-un cadru natural descris de amenajari de lacuri, spatii verzi, si circulatii in incinta.

Zona studiata se incadreaza intr-un cadru natural deosebit, descris la limita estica a amplasamentului de albia majora a raului Cracau si de o suprafata virana, iar la sud situl se deschide spre perspectiva vizuala a lacurilor amenajate la periferia comunei Girov.

Acestea impreuna si cu faptul ca zona are un fond construit redus atat pe amplasament cat si in vecinatati, completeaza potentialul natural existent.

Zona se propune a fi un domeniu public ce se va integra in mediul inconjurator existent, fara sa afecteze aspectul zonei, intr-un mod cat mai natural cu privinta.

Amenajarile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul peisagistic si calitatea vietii in aceasta zona a comunei.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

- Prin P.U.Z. nu se propun interventii asupra strazii Fabricii, principala artera de circulatie adiacenta amplasamentului.

Se va pastra accesul existent din strada Fabricii si va fi utilizat ca acces principal si de serviciu in incinta, cu interventii in refacerea imbracamintii rutiere pe perioada de exploatare si realizare a investitiei.

Autoritatile publice locale vor continua eforturile in vederea imbunatatirii circulatiei strazii Fabricii, mai ales prin creerea de trotuare pietonale, modernizarea transportului in comun si asigurarea serviciilor de salubritate, iar impreuna cu companiile locale sau regionale sa asigure utilitatile si infrastructura edilitara prin lucrari de extinderi sau reabilitari de retele.

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)

Circulatiile auto nou propuse in incinta amplasamentului studiat, respectiv drumurile private, vor ingloba in limitele carosabilului si si circulatia pietonala in limita acostamentelor, tinand cont de natura traficului.

Trasee pietonale si piste de biciclete de teren vor putea fi amenajate si in afara traficului carosabil, pe trasee diferite, in circuite sau catre diferite puncte de interes din incinta, executate din materiale locale, respectiv alei de pamant sau piatra naturala, in vederea incadrarii cat mai ecologic cu putinta in mediul natural.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, impune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- introducerea in intravilanul comunei Girov, in U.T.R. 1, a unei suprafete de teren de 72095,00m² (7.20ha), proprietate privata comodata investitorului pe o durata de 25 de ani, cu functiunile actuale zona pentru unitati industriale si teren agricol in extravilan, avand categoria de folosinta preponderenta de terenuri neproductive. Se introduc terenuri agricole in intravilan (functiune ce va fi modificata) in suprafata de 72095,00m² (7.20ha).

- reglementarea urbanistica a suprafetei noi introduse in intravilan: reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, zonificare functionala, etc.

- amenajarea unui lac de agrement in suprafata totala de aproximativ 108.255,00m² (10.82ha). Se schimba categoriile de folosinta existente afectate, ca urmare a introducerii integrale a suprafetei lacului in intravilan. Cantitatea de balast excavata pentru executia lacului va fi folosita pentru amenajarea taluzului nou propus al lacului, impreuna cu amenajarea spatiului verde de protectie aferent acestuia;

- amenajarea unui debarcader cu punct de inchiriere de ambarcatiuni si alimentatie publica aferente lacului de agrement;

- amenajarea unui iaz piscicol in suprafata totala de aproximativ 66.280,00m^2 (6.62ha). Se schimba categoriile de folosinta existente afectate, ca urmare a introducerii integrale a suprafetei lacului in intravilan. Cantitatea de balast excavata pentru executia lacului va fi folosita pentru amenajarea taluzului nou propus al lacului, impreuna cu amenajarea spatiului verde de protectie aferent acestuia.

In incinta publica propusa, pe terenul studiat, se vor mai construi anexe/dependinte ale functiunilor mentionate, accese auto, circulatii in incinta (drumuri, trotuare), amenajari aferente lacului (debarcader/ponton), amenajari ale terenului in scop peisagistic, lucrari de imprejmuire si spatii verzi.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces , parcari
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Constructiile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita introducerea intregului teren in intravilan in vederea amenajarii unui ansamblu de agrement cu caracter public format din lac de agrement cu debarcader si punct de inchiriere ambarcatiuni, iaz piscicol, spatii verzi si de agrement, circulatii auto si pietonale in incinta, amenajari exterioare, imprejmuire si lucrari hidro-tehnico-edilitare.

Zonificarea functionala a teritoriului este indicata in plansa U2 - Reglementari Urbanistice, unde sunt evidentiate zonele functionale adaugate, care determina noul intravilan.

Reglementari urbanistice propuse:

Zona agrement – lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta

Alte categorii de terenuri: Circulatii in incinta – drumuri auto si pietonale

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni, conform plan de situatie "U2 - Reglementari Urbanistice":

ZONA PENTRU AGREMENT (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta), S= 219.232,00m² (21.92ha)

Functiunea astfel propusa imobilului ce se introduce in intravilan, delimiteaza zona publica ce se doreste a se amenaja si anume zona de agrement (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement si circulatii in incinta).

La nivelul imobilului, reglementarile urbanistice propuse se prezinta astfel:

Imobil Simion Vasile (comodate catre SC IBES CONSTRUCT SRL):
Lot N.C.: 57098

- introducere completa a terenului in intravilan;
- introducerea noii functiuni „Zona agrement (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta" a portiunilor de teren ce vor fi introduse in intravilan, cu respectarea indicatorilor urbanistici propusi, conform RLU aferent PUZ;
- schimbare categorii de folosinta

INDICATORI URBANISTICI la nivelul amplasamentului reglementat:

PROPUNERE:

ZONA PENTRU AGREMENT (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta):

Indicatori urbanistici propusi:

- Inaltimea constructiilor: P+3, H max. admis = 15,00m

(Inaltimea maxima admisa a constructiilor este de 15,00m cu posibile derogari pe baza unei documentatii de tip PUZ sau PUD avizate si aporbate conform legii. Suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca, cumulate, 15% din suprfata totala)

- **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**
  P.O.T. maxim 15%
  C.U.T. maxim 0.15

BILANT TERITORIAL

Suprafata studiata prin PUZ	453.900,00m² (45.39ha)	
Suprafata amplasament PUZ	**219.232,00m² (21.92ha)**	**100%**
Suprafata existenta in intravilan	147.137m² (14.71ha)	67.11%
Suprafata introdusa in intravilan	72.095m² (7.20ha)	32.89%
Suprafata amplasament in intravilan	219.232m² (14.71ha)	100%
ZONIFICARE suprafata teren studiat:		
UTR 1 - Zona agrement (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta)		
Din care:		
Lac Agrement	108.225m² (10.82ha)	49.36%
Lac Piscicol	66.280m² (6.62ha)	30.23%
Spatii verzi si de agrement	34.367m²(3.43ha)	15.67%
Circulatii in incinta (auto si pietonale)	10.360m²(1.03ha)	4.74%

Centralizator imobile P.U.Z. – Caciulesti – investitor S.C. IBES CONSTUCT S.R.L.									
Imobil	CF/NC	Proprietar	Intravilan	Extravilan	Suprafata Totala:	Cladiri existente	Suprafata Construita	**Suprafata Desfasurata**	Indici Urbanistici:
1	**57098**	**SIMION VASILE**	147137m^2	72095m^2	219232m^2	C3 Pivnita	130m^2	130m^2	**POT Existent = 0.20%**
						C4 Bloc Locuinte	318m^2	**1272m^2**	**CUT Existent = 0.006**

Suprafata construita cladiri existente Ac= 448,00m^2

Suprafata teren propusa de introdus in intravilan = 72095,00m^2

Categorii de folosinta terenuri introduse in intravilan:

- **neproductiv = 72095,00m^2.**

Suprafata de teren pentru taluzuri si circulatii in incinta = 44727,00m^2

Categorii de folosinta terenuri pentru taluzuri si circulatii de incinta:

- **neproductiv = 44727,00m^2**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

Lucrari hidro-tehnico-edilitare si de imbunatatiri funciare
- lac agrement;
- iaz piscicol;

Drumuri si platforme pietonale si auto in incinta
Imprejmuire
Amenajari exterioare si peisagistice – ponton lac de agrement, arbori si plantatii decorative de protectie ale taluzurilor lacurilor, etc.

Intreaga investitie pe amplasament, initiata de S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L. Secuieni, ca investitor principal, va fi generata de propunerea de introducere in intravilan intregului teren si schimbare a functiunii si a categoriei de folosinta a acestuia pentru investitii imediat urmatoare in amenajarea unui ansamblu de agrement cu caracter public format din lac de agrement cu debarcader si punct de inchiriere ambarcatiuni, iaz piscicol, spatii verzi si de agrement, circulatii auto si pietonale in incinta, amenajari exterioare, imprejmuire si lucrari hidro-tehnico-edilitare.

Lacurile artificiale vor ocupa majoritar amplasamentul, 79.59% din suprafata acestuia, si vor facilita exploatarea terenului prin scoaterea sa din categoria de folosinta neproductiva.

Lacul de agrement, cu debarcader si punct de inchiriere de ambarcatiuni de agrement, va ocupa cea mai mare pondere a terenului (49.36%) si va fi plasat in jumatatea sudica a sa, avand suprafata propusa de 108.225m^2.

Iazul piscicol va fi plasat intre albia majora a raului Cracau la est, nord - est si un curs minor de apa la vest, in jumatatea nordica a terenului, ocupand 30.23% din suprafata acestuia (66.280m^2).

Amenajare lac agrement

Pe amplasament se doreste amenajarea unui lac de agrement cu debarcader si punct de închiriere pentru ambarcatiuni, precum si a unui iaz piscicol (autorizat anterior prin AC nr. 162 din 14.10.2025), prin valorificarea terenului excavat. De asemenea, proiectul prevede amenajarea taluzurilor si a perdelelor vegetale de protecție ale acestora, crearea de spatii verzi si de agrement, dar si realizarea circulatiilor din incintă.

Aflată în UAT Girov, la periferia intravilanului satului Căciulesti, zona prezintă potential pentru dezvoltarea unei functiuni de agrement, complementară locuirii existente si compatibilă cu caracterul natural al amplasamentului. Introducerea integrală a terenului în intravilan va permite reglementarea unitară a zonei si realizarea etapizată a investitie Se propune dezvoltarea unei zone de agrement, complementara locuintelor existente in vecinatate.

Amenajarea incintei reglementate va fi concepută pentru sustenabilitatea spațiilor de agrement și deservirea zonei de locuințe adiacentă. Operațiunea de trasare a noilor circulații din incintă își propune să susțină fluxul ce se va dezvolta odată cu implementarea noii investiții.

Amenajare iaz piscicol

Iazul se propune a se amenaja in intravilan, in jumatatea nordica a amplasamentului studiat, intre lacul de agrement propus la sud si albia raului Cracau la nord - est.

Construirea iazului se va realiza prin executarea lucrarilor de excavare pe o suprafata de 66.280,00m^2

Amenajarea considerata de agrement - piscicol, va avea apa permanenta care va fi populata cu specii procurate de la unitatile specializate in puiet. Speciile de baza vor fi pesti de pescuit stationar. Pentru cresterea si intretinerea pestilor se se vor folosi furaje ecologice.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor de distributie existente, etc

Alimentarea cu apa se va asigura prin realizarea unui put forat, echipat cu o pompa submersibila, care va asigura necesarul de apa tehnologica in vederea activitatilor care se vor desfasura in incinta si pentru irigarea spatiilor verzi.

Evacuarea apelor uzate si gestionarea apelor pluviale

Apele uzate menajere, dacă vor fi generate de construcțiile sau amenajările aferente funcțiunii de agrement, vor fi evacuate prin solutii tehnice realizate în sistem local (fose septice vidanjabile).

Apele pluviale vor fi gestionate prin sistematizarea terenului, colectare, dirijare si, după caz, preepurare locală, astfel încât să nu afecteze terenurile învecinate și cadrul natural existent.

- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc

Se precizeaza ca exista un post de transformare a energiei electrice la strada Fabricii, in imediata vecinatate sud – vestica a amplasamentului studiat.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la retelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate in functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

La limita sud - vestica amplasamentul este strabatut de o retea de inalta tensiune LEA 20kV ce prevede o zona de protectie de 24m.

Se vor asigura masurile de respectare a zonei de protectie fata de constructii pe acest traseu.

- telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc

- alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.

Nu este cazul;

- salubritate si intretinere: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice, etc.

Gestionarea deseurilor rezultate din utilizarea zonei de agrement se va realiza prin contracte cu operatori autorizati, în conditiile legislatiei aplicabile si ale reglementarilor locale. Întretinerea spatiilor verzi, a taluzurilor, a circulatiilor si a luciilor de apa va reveni investitorului/administratorului amenajarii.

Pe amplasament nu exista retele de stocare si tratare a deseurilor, precum nici mijloace de transportare ale acestora.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

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

Este de presupus ca dezvoltarea urbanistica a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influenta benefica si asupra factorilor de mediu:

- Se va asigura un sistem centralizat al evacuarii apelor uzate prin solutii tehnice realizate in sistem local (fose septice vidanjabile). Apele pluviale vor fi gestionate prin sistematizarea terenului, colectare, dirijare si, dupa caz, preepurare locala, astfel încât sa nu afecteze terenurile învecinate si cadrul natural existent;
- Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apa prin realizarea unui put forat, echipat cu o pompa submersibila, care va asigura necesarul de apa tehnologica in vederea activitatilor care se vor desfasura in incinta si pentru irigarea spatiilor verzi;
- Se vor recupera suprafetele degradate ale terenului prin reamenajarea acestora in spatii de agrement si amenajari de spatii verzi, plantate;
- Se va asigura un sistem controlat de depozitare si indepartare a deseurilor si gunoiului;
- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante;
- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore;

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impactul pe termen scurt este identic cu cel din perioada de amenajare – construire - montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

In perioada de executie pot aparea accidente de munca in manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de munca nu au efecte asupra mediului inconjurator, avand caracter limitat in timp si spatiu, dar pot produce pierderi de vieti omenesti sau pot conduce la invaliditate temporara sau definitiva. De asemenea, ele pot avea si efecte economice negative prin pierderi materiale si intarzierea finalizarii lucrarilor.

Masuri de prevenire a accidentelor - Beneficiarul trebuie sa ia masuri de atentionare a existentei unor riscuri posibile. Se va face instructaj periodic personalului angajat in toate lucrarile necesare infintarii culturii, dar si pe timpul de dezvoltare a culturii.

Se considera situatie de risc oricare dintre presiunile descrise mai sus, respectiv:

- Impactul asupra nivelului hidrostatic continuu, cu variatii observabile;
- Influente asupra debitului freaticului prin realizarea lacului de agrement, care preia o parte din apa subterana;

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se propune realizarea unui sistem centralizat al evacuarii apelor de fose septice vidanjabile si, in functie de caz, sisteme de preepurare, conform solutiilor adoptate cu avizatorul, respectiv Agentia Nationala „Apele Romane”.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate in amplasamentele lucrarii sunt urmatoarele:

- menajere;
- rezultate in perioada de executie;

Deseurile din constructii se clasifica dupa cum urmeaza:

- pamant (inclusiv excavat din amplasamente contaminate), pietre;
- alte deseuri de la constructii sau demolari.

Substantele toxice si periculoase pot fi: carburanti, lubrifianti.

De asemenea, deseurile menajere sau asimilabile care vor fi generate pe amplasament in perioada de executie.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

Activitatea de folosinta a investitiei nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

Cantitatile de deseuri pot fi apreciate global, dupa listele cantitatilor de lucrari.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Zona se propune a fi un domeniu public ce se va integra in mediul inconjurator existent, fara sa afecteze aspectul zonei, intr-un mod cat mai natural cu putinta.
- In adancimea teritoriului studiat beneficiarul doreste dezvoltarea unei zone publice cu functiune de agrement si activitati conexe: amenajari pentru odihna si agrement, toate amplasate intr-un cadru natural descris de amenajari de lacuri, spatii verzi, si circulatii in incinta.
- Se reglementeaza spatii verzi si plantate pe suprafata propusa astfel:

Spatiile verzi si plantate propuse pe amplasament vor avea o pondere de 15.67% (3.43ha) in amenajarea terenului studiat, tinand cont de suprafata mare a

terenurilor terenurilor ce vor fi ocupate de lacuri artificiale, aproximativ 80% din teritoriu.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, pe suprafetele necesare amenajarii lacurilor propuse si a taluzurilor acestora, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Prin natura sa, aceasta investitie nu se numara printre cele care aduc un impact major si nu contravine prevederilor PUG. Constructiile vor fi in armonie cu peisajul local.

Nu se vor cauza pierderi de suprafete ale habitatelor naturale din zona.

Construirea lacurilor de agrement nu reprezinta un proiect cu potential perturbator major, atat pentru peisaj, pentru speciile de pasari protejate sau pentru factorii de mediu in general, pe sectorul albiei Cracaului aflat in zona comunei Girov si a vecinatatilor sale neexistand arii de protectie speciala avifaunistice. Nu vor fi emisii de substante poluante, deseurile vor fi depozitate conform legii, nu va fi un trafic intens, luminozitate intensa in timpul noptii, emisii de zgomot peste limitele admise, iar locatia nu ofera un potential de dezvoltare viitoare a unor activitati intensive sau cu impact major asupra mediului.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Zona se propune a fi un domeniu public ce se va integra in mediul inconjurator existent, fara sa afecteze aspectul zonei, intr-un mod cat mai natural cu putinta.

Amenajarile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul peisagistic si calitatea vietii in aceasta zona a comunei.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Accesul imediat si facil la aria ce urmeaza a fi amenajata cu lacuri artificiale si spatii verzi si de agrement, in vecinatatea albiei raului Cracau, ar putea atrage dezvoltarea unitatilor turistice, recreative sau de agrement/sport in zona.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Drumurile de exploatare agricola, balastate sau de pamant, din incinta amplasamentului studiat, se vor desfiinta, deoarece nu mai raspund necesitatilor de organizare a circulatiei propuse.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica

Incinta amplasamentului studiat va fi una de tip public, destinat vizitatorilor si a clientilor ansamblului de agrement.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii213/1998

Terenul ce constituite amplasamentul studiat, atat in extravilan sau intravilan, este proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si nu va fi cedat domeniului public de interes local sau national prin dezmembrari, schimburi de teren sau de categorie de destinatie.

Strada Fabricii este in proprietate publica de interes national, judetean sau local.

Terenurile aflate in extravilanul zonei studiate si anume terenurile agricole si albia raului Cracau sunt in proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice, respectiv proprietate publica a statului.

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Propunerile de modernizare sau refacere a strazii Fabricii pe sectorul pana la accesul principal propus pe amplasament, se va realiza pe domeniul public al comunei Girov, de catre investitor, in numele proprietarului, respectiv Primaria com. Girov.

In zona studiata, din strada Fabricii, se propune trecerea unui drum din proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice in proprietate publica de interes local; este vorba de drumul de acces la lotizarea aflata in proprietatea Simion Vasile, comodata catre S.C. IBES CONSTRUCT S.R.L.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
- Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.
- Prioritati de interventie
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:

- Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii, etc)

Planul Urbanistic Zonal reprezinta actul de autoritate al administratiei publice locale utilizat in clarificarea conditiilor de autorizare a obiectivelor nou propuse in terenuri, evidentiindu-se posibilitatea utilizarii terenurilor si a amplasarii de alte obiective care vin sa completeze zona cu functiuni solicitate de populatie, cu utilitati si servicii specifice.

Scopul prezentei documentatii P.U.Z. este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenului.

In vederea continuarii firesti a functiunii existente, atat la nivel urbanistic cat si economic, reglementata la nivelul UTR1ca Zona pentru unitati industriale - depozite, se propune dezvoltarea acesteia in zona amplasamentului descrisa de deschiderea la strada Fabricii. Se impune astfel dezvoltarea zonei de agrement in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Pe teritoriului studiat beneficiarul doreste dezvoltarea unei zone publice cu functiuni de agrement si activitati conexe: lac de agrement cu debarcader cu punct de inchiriere ambarcatiuni si alimentatie publica, iaz piscicol si spatii verzi si de agrement, cu circulatii de incinta.

Zona se propune a fi un domeniu public ce se va integra in mediul inconjurator existent, imbunatatind aspectul zonei, intr-un mod cat mai natural cu privinta.

Amenajarile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul peisagistic si calitatea vietii in aceasta zona a comunei.

Pentru buna functionare a ansamblului, din punct de vedere edilitar, se vor realiza sisteme de alimentare cu apa si canalizare, solutii pentru energie electrica si salubritate si intretinere, etc.

Beneficiarul va asigura o derulare rapida a lucrarilor de constructie si amenajare pentru a nu crea disconfort in zona pe durata executiei.

Fata de aliniamentul si regimul de inaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor in zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

Intocmit: urb. arh. Roxana Vadeanu
Sef proiect: urb. arh. Roxana Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: urb. arh. Roxana Vadeanu

PARTEA a II-a:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL RLU:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. stau:

a. Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

b. Reglementarile cuprinse in PUG Comuna Girov si in prescriptiile regulametului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal, P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Terenuri agricole din extravilan

Utilizarea pentru constructii si amenajari a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Girov, se poate face numai cu respectarea Legii 18/1991 si Legii 50/1991(republicata 1997) si a Legii 101/mai 2008, referitoare la construirea anexelor gospodaresti.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectand prevederile art. 3 din R.G.U.

Terenurile agricole extravilane introduse in intravilan, prin autorizatia de construire, sunt scoase din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform art. 4, alin. 3 din RGU.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale conditiilor impuse de legea 50/1991 (republicata 1997) "terenurile destinate pentru constructii evidentiate in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii,

suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Neamt.

Terenuri acoperite de ape

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 cap. III – IX in care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind intocmirea documentatiilor de gospodarire a apelor.

In cazul in care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt cele stabilite prin Ordinul M.S. 536/1997.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor si amenajarilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

Zonele de protectie fata de retelele de alimentare cu energie electrica sunt - in zona retelei de medie tensiune - 20 kV – 12m;

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia acestora si functiuneaa dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Constructiile si amenajarile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii.

Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Cladirile si amenajarile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare necesare in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisa autorizarea constructiilor si a amenajarilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Spatii verzi si plantate: In functie de specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi.

Se vor respecta prevederile art. 19 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

Imprejmuiri: Se recomanda ca odata cu avizarea investitiei sa fie avizat si sistemul de imprejmuire. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Reglementari urbanistice – zonificare propusa

Zona agrement – lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta

Alte categorii de terenuri

Circulatii in incinta – drumuri auto si pietonale

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

I. ZONA AGREMENT (lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta)

Zone functionale

Zona pentru agrement - lacuri artificiale, spatii verzi si de agrement, circulatii in incinta

Subzone functionale

Zona amenajari pentru agrement

Zona spatii verzi ce completeaza alte functiuni/perdele verzi de protectie

Functiunea dominanta:

Recreativa:

– agrement;

– odihna in aer liber, promenada.

Ecologica:

– ameliorarea microclimatului;

– combaterea poluarii aerului prin imbunatatirea compozitiei chimice (raportul oxigen – bioxid de carbon).

Functiunile complementare admise:

– amenajari ambientale (lucrari de arta plastica monumentala si mobilier urban);

– echipare tehnico-edilitara necesara intretinerii spatiilor verzi, iluminatului public si ornamental;

– constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii si intretinerii spatilor plantate.

Spatiile verzi si de agrement completeaza toate celelalte zone functionale existente în intravilan (locuinte, institutii publice si servicii, industrii, si depozite, gospodarie comunala, constructii tehnico-edilitare, circulatii carosabile/feroviare/ pietonale, zone speciale).

Utilizari admise:

- Spatii de agrement, spatii verzi si plantate de folosinta generala.
- Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului
- lacuri de acumulare (agrement si piscicol), oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii,
- amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- Functiuni de loisir public cu caracter tematic.
- Functiuni sportive.

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii sau amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta;
- orice fel de constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si / sau aspect exterior intra in contradictie cu peisajul natural si cu valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;

- depozitarea de deseuri;

Indicatori urbanistici obligatorii:

La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

Realizarea constructiilor în relatie cu spatiile verzi se va face conform prevederilor art. 14, art. 15 din R.G.U.

Regim de inaltime

- **Inaltimea constructiilor: P+3, H max. admis = 15,00m**

(Inaltimea maxima admisa a constructiilor este de 15,00m cu posibile derogari pe baza unei documentatii de tip PUZ sau PUD avizate si aporbate conform legii. Suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca, cumulate, 15% din suprfata totala)

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Spatii de agrement si spatii verzi si de agrement

P.O.T. maxim 15%
C.U.T. maxim 0.15

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR-rile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urlor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Teritoriul propus de introdus in intravilan extinde prescriptiile UTR1 pe care il extinde.

Suprafata de teren aferenta amplasamentului studiat din intravilanul comunei Girov extinde destinatia zonei functionale din cadrul unitatii teritoriale din care face parte (UTR1). Se doreste modificarea reglementarilor existente ale UTR1.

Intocmit:
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.
Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: urb. arh. Roxana Vadeanu