

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.
Amplasament	Dumbrava Rosie/Savinesti, str. GH. CARANFIL nr. 3, comuna Dumbrava Rosie/ Savinesti, jud. Neamt
Beneficiar	S.C. COMES S.A. Strada Gheorghe Caranfil nr. 3, comuna Savinesti
Proiectant general	SC CREATIV PROIECT SRL Str. Paharnicului nr.7, Piatra Neamt
Faza	Documentatie obtinere AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE
Numar contract	21/ 2017

Director S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L.	arh. Marius Vadeanu
---	---------------------

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.

2017

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.
comuna Dumbrava Rosie/ Savinesti, sat Dumbrava Rosie/ Savinesti, jud. Neamt

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

- CERTIFICAT DE URBANISM 345/29.09.2017 SI PLANSE ANEXA
 - EXTRASE CF INCINTA SC COMES SA
 - EXTRASE CF VECINATATI
 - LISTA DE SEMNATURI
 - MEMORIU DE PREZENTARE
-
- U1* – PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1: 20000
 - U1 – SITUATIA EXISTENTA SC.1:1000
 - U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1:1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.
comuna Dumbrava Rosie/ Savinesti, sat Dumbrava Rosie/ Savinesti, jud. Neamt

LISTA SEMNATURI

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L., Piatra Neamt

Sef de proiect,
arh. MARIUS VADEANU

Intocmit,
responsabil cu amenajarea teritoriului si urbanism
arh. urb. ROXANA VADEANU

desenat
arh. urb. ROXANA VADEANU

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.
comuna Dumbrava Rosie/ Savinesti, sat Dumbrava Rosie/ Savinesti, jud. Neamt

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.**

- Amplasament: comuna Dumbrava Rosie, jud. Neamt.
Comuna Savinesti, jud. Neamt.
- Beneficiar: S.C. COMES S.A.
- Numar proiect: 21/2017
- Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**
- Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Piatra Neamt

2. Incadrarea in localitate; Situatia juridica a terenului

Terenul ce face obiectul acestei documentatii este amplasat in intravilanul comunei Dumbrava Rosie si a comunei Savinesti, judetul Neamt, in cadrul platformei industriale, beneficiind de acces din strada Gheorghe Caranfil (NCP296/1/1/1).

Terenul prezinta urmatoarele vecinatati:

- Nord- S.C. RIFIL S.A. (NC 50590);
- Vest- Str. Gh. Caranfil; (NCP: 296/1/1/1)
- Est- Pristavu Constantin, Pristavu Mioara (NC 51280);
- Sud- S.C YARNEA S.R.L. (NC 51033)

Incinta studiata prin prezentul PUZ, proprietate S.C. COMES S.A. are o suprafata totala de **56 880** mp si este compusa din teren intravilan Savinesti si teren intravilan Dumbrava Rosie, dupa cum urmeaza:

- **47143** mp teren intravilan **SAVINESTI** avand numerele cadastrale si suprafetele astfel:

Nr.crt.	NC	Suprafata (mp)
1.	50535	1 230
2.	50536	2 273
3.	50537	11 586
4.	50600	7 725
5.	50601	7 050
6.	50240	2 391
7.	51145	9 505
8.	50242	2 307
9.	50140	3 076
10.	TOTAL SUPRAFATA TEREN SAVINESTI	47 143

- **9.737** mp teren intravilan **DUMBRAVA ROSIE**, avand numerele cadastrale si suprafetele astfel:

Nr.crt.	NC	Suprafata (mp)
1.	50613	6 769
2.	52667	759
3.	52666	19
4.	52107	2 190
5.	TOTAL SUPRAFATA TEREN DUMBRAVA ROSIE	9 737

Nr.crt.	U.A.T.	Suprafata (mp)
1.	SAVINESTI	47 143
2.	DUMBRAVA ROSIE	9 737
3.	TOTAL Incinta COMES	56 880

Beneficiarul doreste realizarea dezvoltarii platformei industriale Comes prin construirea unei noi fabrici, noua hala de productie a produsului finit si alte functiuni conexe pentru completarea acestora.

Conform P.U.G. Comuna Dumbrava Rosie, terenul este situat in intravilan in UTR nr. 7- sat Dumbrava Rosie, comuna Dumbrava Rosie, fiind zona pentru unitati agricole/industriale, depozitare, fara reglementari privind inaltimea constructiilor, procent de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului. UTR nr. 7 reprezinta zona industriala Dumbrava Rosie.

Conform P.U.G. Comuna Savinesti, terenul este incadrat in UTR nr. 7 - sat Savinesti - zona destinata industriei si serviciilor, cu reglementari privind inaltimea maxima admisa a cladirilor de minim 4 m si maxim 9 m, procentul maxim de ocupare a terenului de 50% si coeficientul maxim de utilizare a terenului de 2,50.

Terenul este proprietatea S.C. COMES S.A. si beneficiaza de acces din strada Gh. Caranfil.

Folosinta actuala a terenului este de curti constructii si drum.

3. Obiectul studiului

Obiectul investitiei „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C2.**”, il reprezinta studierea din punct de vedere urbanistic a incintei existente COMES, avand la baza prevederile urbanistice ale zonei conform Planului Urbanistic General al municipiului si a altor documentatii urbanistice aprobate.

3.1. Prezentarea investitiei:

Descrierea proiectului:

Se propune realizarea dezvoltarii platformei industriale Comes prin construirea unei noi fabrici - a unei noi hale de productie.

Constructia nou propusa se desfasoara pe teren proprietate S.C. COMES S.A. aflat in intravilanul comunei Dumbrava Rosie si intravilanul comunei Savinesti. Incinta va fi imprejmuita pe toate laturile iar terenul va fi amenajat cu platforme carosabile si spatii verzi.

a. SITUATIA EXISTENTA

Incinta fabricii existente COMES, cu o suprafata studiata de 56.880 mp, este construita in proportie de 40,97% (23 305mp suprafata construita in incinta), astfel:

SAVINESTI						
nr. Crt.	Numar cadastral	Suprafata teren (mp)	Cod constructie	Arie construita	Arie desfasurata	regim inaltime
1.	50535	1.230	-	-	-	-
2.	50536	2.273	C1	62	62	P
			C2	940	1880	P+1
			C3	107	107	P
			C4	37	37	P
			C5	50	50	P
3.	50537	11.586	C1-U1	447	447	P
			C1-U2	1316	1316	P
			C1-U4	9107	9107	P
			C1-U5	116	116	P
4.	50600	7.725	C1	288	288	P
			C2	288	288	P
			C3	91	91	P
			C4	24	24	P
			C5	552	552	P
			C6	236	236	P
5.	50601	7.050	C1	1162	1162	P
			C2	15	15	P
			C3	54	54	P
			C4	92	92	P
			C5	20	20	P
			C6	363	363	P
6.	50240	2.391	C1	25	25	P
			C2	667	667	P
			C3	133	133	P
			C4	121	121	P
			C5	130	130	P
7.	51145	9.505	C1	781	781	P
			C2	3986	3986	P
			C3	16	16	P
			C4	22	22	P
			C5	83	83	P
8.	50242	2.307	C1	1143	1143	P
			C2	55	55	P
			C3	13	13	P
9.	50140	3.076	-	-	-	-
10.			TOTAL	22 542	23482	

UAT DUMBRAVA ROSIE

nr. Crt.	Numar cadastral	Suprafata teren (mp)	Cod constructie	Arie construita	Arie desfasurata	regim inaltime
1.	50613	6.769	C1	75	75	P
			C2- cladire propusa pentru demolare	114	114	P
			C3-	29	29	P
			C4	32	32	P
			C5	30	30	P
2.	52667	759	C1	80	80	P
			C2	227	227	P
			C3	151	151	P
3.	52666	19	C1	9	9	P
4.	52107	2.190	C1	16	16	P
5.			TOTAL	763	763	

Nr. crt.	UAT	Arie construita	Arie desfasurata
1.	SAVINESTI	22 542	23482
2.	DUMBRAVA ROSIE	763	763
3.	Incinta COMES	23 305	24 245

POT existent: $23\ 305/56\ 880 \times 100 = 40,97\%$

CUT existent: $24\ 245/56\ 880 = 0.42$

b. SITUATIA PROPUSA

Funcțiunea propusa in incinta beneficiarului este aceea de productie materializata prin construirea unei hale de productie. Se vor realiza platforme exterioare si spatii verzi amenajate, iar terenul va fi imprejmuit pentru asigurarea securitatii incintei. In vederea construirii halei de productie, se va demola constructia C2 – magazie metalica.

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

- a) **CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE**– se propune construirea unei cladiri avand regim de inaltime parter, inaltime maxima 25m.
- b) **LUCRARI DE REALIZARE DRUMURI SI PLATFORME EXTERIOARE, PARCAJE SI ACCESE** – acestea se vor realiza in incinta pentru asigurarea acceselor auto si a circulatiilor interioare, atat pentru personalul angajat al firmei, pentru functionarea corecta a incintei, cat si pentru echipajelor de interventie in caz de urgente. Se vor amenaja pe aceste platforme, locuri de parcare pentru clienti si angajati.
- c) **IMPREJMUIRE TEREN** – se propune ca terenul sa fie imprejmuit in totalitate. Se vor inlocui imprejmirile existente degradate, acolo unde aceasta nu corespund, din punct de vedere estetic si functional, noilor cerinte.
- d) **DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE:**

Dumbrava Rosie –NC 50613- C2

Nr.crt.	Numar cadastral	Suprafata construita propusa pentru demolare/extindere/reconversie functionala si constructiva (mp)
1.	50613	280
2.	51145	4888
3.	50601	1706
4.	52667	458
5.	TOTAL suprafata construita propusa pentru demolare sau refunctionalizare	7332

Nr.crt.	Incinta COMES	Arie construita(mp)
1.	Suprafata construita existenta	23 305
2.	Suprafata construita propusa pentru demolare/extindere/refunctionalizare	7332
3.	Suprafata construita existenta dupa demolare (in cazul demolarii constructiilor)	15973
4.	Suprafata construita maxima posibila de construit (60%)	34 128
5.	Suprafata construita maxima posibila ramasa de construit	18 155

3.2. Indicatori urbanistici propusi:

Pe suprafata totala de 56 880 mp, se doreste implementarea urmatoarelor indicatori urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- POT existent: 40,97%
- POT propus: 60 % (arie construita maxima posibila: 34 128 mp);

Coeficientul de utilizare a terenului:

- CUT existent: 0.42
- CUT propus: 2,5 (arie desfasurata maxima posibila: 142 200 mp);

Regimul de înălțime:

- existent in zona: P - P+1, $H_{\max} = 12\text{m}$
- propus: H_{\max} coama sau atic (in functie de sistemul de acoperire ales, terasa ori sarpanța) 25 m, similar cu H_{\max} constructiilor existente in zona (in incinta Kober);

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, suprafata si regimul de inaltime.

Vor fi prevazute **spatii verzi si plantate** in suprafata de nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului, conform HGR 525/27.06.1996, anexa 6, pct. 6.9.

Regimul de aliniere in cadrul parcelei:

Distantele minime dintre constructiile nou propuse si limitele de proprietate vor fi de minim 2,0m. Cu acordul vecinilor, constructiile vor putea fi amplasate si la distante mai mici, respectand reglementarile impuse de Codul Civil.

Reglementări privind asigurarea **acceselor si parcajelor**:

Conform HGR 525/27.06.1996, anexa 5, constructiile industriale vor fi prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii. Pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000m se va prevedea un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Accesul in incinta si circulatia carosabila vor fi dimensionate astfel incat sa permita accesul facil a masinilor echipajelor de interventie in caz de urgenta, si a masinilor firmei de salubritate, pentru evacuarea deseurilor menajere.

Pentru situatia propusa, indicii spatiali vor fi astfel:

POT – 60% (arie construita maxima posibila: 34 128 mp)

Spatii verzi: 20%

Parcaje, circulatii carosabile, platforme auto: 20%

4. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru zona/amplasamentul analizat/teritoriul care face obiectul studiului

Conform P.U.G. Comuna Dumbrava Rosie terenul este situat in intravilan in UTR nr. 7 – zona industriala.

Conform P.U.G. Savinesti, terenul este situat in intravilan, UTR nr.7 – zona destinata industriei si serviciilor.

5. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Amplasamentul analizat este situat adiacent strazii Gheorghe Caranfil, in zona industriala. Terenul are folosinta actuala curti constructii si drum. In incinta functioneaza cladiri cu specific industrial.

6. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Beneficiarul doreste pastrarea functiunilor industriale existente, si extinderea acestora prin realizarea de constructii noi.

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona de constructii industriale, constructii cu inaltime maxima 25m;

- zona cai de circulatii auto si pietonale, parcare si spatii verzi in incinta.

7. Prevederile PUG-ului aprobat privind functiunea solicitata

Conform PUG comuna Dumbrava Rosie nr. 571/2008 aprobat prin HCL nr. 52/20.07.2010 in vigoare, zona studiată face parte din subzona cu functiunea urbanistica de industrie.

Conform PUG comuna Savinesti nr.15395/2008 aprobat prin HCL nr. 45/28.11.2011 in vigoare, zona studiată face parte din subzona cu functiunea urbanistica de industrie si servicii.

Funcțiunile admise în zona sunt următoarele:

- construcții destinate producției agricole și industriale, depozitarii, stocării, prestări servicii;
- cai de comunicație rutiere și feroviare și construcții aferente;
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire;
- servicii compatibile funcțiilor zonei;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Funcțiuni propuse: construcții industriale

Interdicții permanente: unități poluante.

Investițiile în zonă și pentru incinta studiată se încadrează în prevederile PUG Dumbrava Rosie și PUG Savinesti. Circulația în zonă se realizează pe strada Gheorghe Caranfil.

8. Analiza situației existente privind echiparea tehnico-edilitară a zonei, a amplasamentului analizat

Construcțiile nou propuse vor fi racordate la rețelele existente în zona.

Zona este echipată edilitar cu:

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de distribuție a gazelor naturale;
- rețea de distribuție a energiei electrice;
- rețea de telefonie și telecomunicații.

9. Propuneri privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza, respectiv:

a. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal

Planul de situație atasat evidențiază parcelele pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 345/29.09.2017, cât și propunerile pentru construcțiile solicitate.

b. Categoria/categoriile funcționale a/ale dezvoltării

Dat fiind specificul industrial al platformei de la Savinesti, și istoricul atât de tumultuos, este de dorit ca noi investitori să funcționeze în acest loc, iar cei existenți să se dezvolte și să desfășoare activități potrivite zonei.

La momentul de față autoritățile locale și județene doresc renasterea ei ca pol de industrie al județului, și susțin dezvoltarea zonei în spiritul industrial care o domina.

Pe platforma de altfel și-au realizat secții de producție diferite firme cu activitate principală în domeniu, care revitalizează zona, aceasta fiind una propice desfășurării activităților de producție industrială.

Dezvoltarea firmei S.C. COMES S.A. este în concordanță cu funcțiunile aprobate prin PUG al comunei Dumbrava Rosie/ Savinesti.

c. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Construcțiile ce urmează să fie realizate sunt clădiri civile și industriale private, având destinația de clădiri de depozitare și producție, și beneficiază de acces din drumul public strada Gh. Caranfil. Investițiile vor beneficia de toate dotările necesare unei bune funcționări.

10. Justificarea oportunitatii realizarii investitiilor solicitate

Odata cu dezvoltarea firmei S.C. COMES S.A., s-a dovedit necesara dezvoltarea tuturor compartimentelor de activitate (productie, cercetare, depozitare), firma trecand de la un stadiu din perioada de inceput cand se asimilau pur si simplu produse clasice din domeniu, la un stadiu in care compania se dezvolta in directiile de avangarda ale momentului pe plan mondial. Pentru aceasta este necesara dezvoltarea firmei atat ca numar de personal bine pregatit, cat si ca echipamente de productie.

Beneficiarul a constatat ca spatiile actuale sunt insuficiente acum, atat ca suprafata, cat si ca numar de personal angajat si echipamente din dotare.

Necesitatea prezentului proiect decurge atat din oportunitatile de piata identificate de beneficiar, dar si din limitarile/constrangerile cu care se confrunta beneficiarul in privinta spatiului disponibil, al conditiilor specific necesare desfasurarii activitatilor firmei, dar si a dotarilor.

Astfel, se doreste realizarea unor noi constructii in incinta existenta S.C. COMES S.A., cladiri necesare dezvoltarii activitatii de productie, impreuna cu amenajarile si dotarile necesare pentru asigurarea accesului la retelele de utilitati, si pentru asigurarea securitatii incintei (imprejmuire, platforme carosabile, spatii verzi, etc.).

11. Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse

Constructia nou propusa se integreaza in spatiul construit existent, completand incinta cu specific industrial deja formata.

Constructiile nou propuse vor avea regimul de inaltime max 25 m, incadrandu-se astfel in regimul de inaltime din incinta existenta, si fiind in concordanta cu tendinta de evolutie a acesteia, si cu necesitatile ei actuale.

Gama cromatica a finisajelor constructiilor va respecta culorile existente deja in incinta, specifice companiei beneficiare.

12. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință si la nivelul localității

Ca elaborator al documentației, considerăm că investitia propusa reflectă posibilitățile și cerințele zonei, asigurând un salt în calitatea și capacitatea spatiilor de munca din comuna.

Efectele pozitive ale proiectului asupra zonei:

- **efectul de antrenare** (in amonte) a unor activitati ce furnizeaza materii prime, materiale si servicii pe perioada de implementare a proiectului si de exploatare.
- **efectul asupra resurselor umane** din zona - implementarea proiectului va conduce la mentinerea locurilor de munca existente in departamentele de cercetare/productie de la acest moment, mentinerea locurilor de munca necesare pe parcursul executiei si crearea de noi locuri de munca cu norma intreaga. Dezvoltarea economica ulterioara a firmei S.C. COMES S.A. va avea ca efecte cresterea numarului de noi angajati simultan cu crearea de noi locuri de munca in alte sectoare
- **efectul indus sau de venit** - veniturile personalului local (salarii, prime) angajat pentru realizarea proiectului vor dezvolta activitatile economice ale beneficiarului, iar veniturile firmelor de aprovizionare/servicii/lucrari vor conduce la dezvoltarea economica a zonei de actiune a proiectului.

De asemenea, veniturile suplimentare ale administratiei publice locale si centrale ca urmare a implementarii proiectului (taxe fiscale, TVA, impozit profit, impozit salarii, CAS, taxe locale, etc), vor contribui la noi investitii in infrastructura, crearea de noi locuri de munca si desfasurarea unor actiuni socio-culturale.

- **efectul asupra economiei locale** - proiectul contribuie la cresterea gradului de atractivitate si dezvoltarea economiei locale;

- **efectul asupra mediului inconjurator** - proiectul propus va promova investitii cu impact pozitiv, semnificativ asupra mediului.

In concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu directia de dezvoltare a zonei studiate, se propune prin PUZ ca functiunea dominanta a zonei sa ramana aceea de zona industriala cu functiuni complementare, spatii productie si prestari servicii (birouri, depozitari nepoluante, etc).

Totodata, prin extinderea si reamenajarea incintei existente, si astfel a dezvoltarii zonei, se va spori nivelul de trai si vor putea fi atrasi alti investitori privati, oferind astfel localitatii si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere economica.

13. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori

Investitorul S.C. COMES S.A. va suporta cheltuielile pentru urmatoarele lucrari:

- **Lucrari de construire HALA DE PRODUCTIE**
- **Lucrari de realizare DRUMURI SI PLATFORME EXTERIOARE SI RECLAMA PE FATADA, SISTEMATIZARE VERTICALA A INCINTEI, PARCAJE SI ACCESE**
- **Lucrari de retele tehnico-edilitare;**
- **Lucrari de refacere imprejurii la teren;**
- **Lucrari de demolare a constructiilor existente;**
- **Lucrari de organizare de santier;**

14. Propuneri privind metodele de informare si consultare a publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal:

In conformitate cu Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 47/19.01.2011 și Regulamentul local privind implicarea publicului în etapele de elaborare sau revizuire a planurilor urbanistice – aprobat prin HCL nr. din 2014 (supus procedurii de actualizare și completare) se stabilesc etapele informării și consultării publicului. Pentru inițierea întocmirii unui plan urbanistic zonal (PUZ) în etapa premergătoare care se finalizează cu Avizul Prealabil de inițiere emis de arhitectul șef al județului după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul județului, conform art. 32, alin(1) lit.c) din Legea 350/2001 actualizată, este necesară informarea publicului cu privire la intenta de elaborare a P.U.Z. prin:

- două anunțuri publicate într-un cotidian de presă locală, la interval de minim 3 zile.

- va afișa anunțul de intenție de elaborare, conform model panou anexa nr.1, pe 3 panouri rezistente la intemperii amplasate pe parcela de teren studiată în P.U.Z.;

- primăria va expune la panoul de afișaj de la sediul primăriei;

- primăria comunei va afișa pe site-ul propriu anunțul privind intenția;

- notificarea proprietarilor ale caror proprietăți vor fi afectate prin elaborarea PUZ, (investitorul va prezenta împreună cu documentația depusă pentru emiterea Avizului prealabil de oportunitate, pe proprie răspundere, lista cu toți proprietarii a căror proprietăți vor fi afectate de propunerile prevăzute în P.U.Z. Identificarea

proprietarilor respectivi se va face pe baza unui Extras de Plan cadastral – vizat de către O.C.P.I. Extrasul de carte funciara de informare).

În funcție de complexitatea și impactul estimat al PUZ, pentru identificarea oportunității planului în interes public, Arhitectul Șef poate organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare sau poate propune aprobării Comisiei de Urbanism a Consiliului Local a avizul prealabil de oportunitate.

În cazul primirii de observații, în urma notificării proprietarilor, în termen de 5 zile, Primăria Comunei Dumbrava Rosie și Primăria Comunei Savinesti și/sau Consiliul Județean vor informa initiatorul P.U.Z. de modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuzare a acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maxim 10 zile, în termen de 5 zile de la răspunsul argumentat al initiatorului P.U.Z., Primăria Comunei Dumbrava Rosie și Primăria Comunei Savinesti și/sau Consiliul Județean informează în scris proprietarii care au trimis opiniile cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

15. Concluzii

Scopul prezentei documentații este sistematizarea zonei și crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic a incintei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse de:

- Incadrarea în Planul Urbanistic General/Zone funcționale;
- Circulația și echiparea edilitară;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei industriale și stabilirea de indici spațiali conformi cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, și cu documentațiile de urbanism pentru alte locații din zonă, aprobate de Consiliul Local al Comunei Dumbrava Rosie și de Consiliul Local al Comunei Savinesti (respectiv POT=60%, CUT 2.5), în vederea satisfacerii cerințelor locale și dezvoltării mediului socio-economic.

Beneficiarul va asigura o derulare rapidă a lucrărilor de construcție pentru a nu crea disconfort în zonă pe durata execuției.

În execuție se vor respecta normele tehnice de protecție a muncii specifice fiecărei categorii de lucrări.

Responsabil cu amenajarea teritoriului și urbanism,
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef de proiect:
arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Piatra Neamt