

***P.U.Z.***

**- DOCUMENTATIE DE URBANISM -**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**AMPLASAMENT: JUDETUL BUZAU ,COMUNASAHATENI,  
INTRAVILAN/EXTRAVILAN-SATULSAHATENI, TARLAUA 1  
PARCELELE-1,3,8,10-NR.CADASTRAL/ C.F.24577**

**TITLU PROIECT:»*CONSTRUIRE 2 HALE :HALA1-ANEXE  
CONEXE ;HALA 2-DEPOZIT SI EXTINDERE ;RETELE INSTALATII—  
CANALIZARE ;REALIZARE STATIE DE EPURARE SI IMPREJMUIRE  
TEREN «.***

**BENEFICIAR: S.C.DOMENIILE SAHATENI S.R.L.**

**PROIECTANT:S.C. ARHITOUR S.R.L. BUZAU**

**VOLUMUL : PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

# P.U.Z.

## --PLAN URBANISTIC ZONAL--

**« CONSTRUIRE- 2 HALE :HALA1-ANEXE CONEXE ;HALA 2-DEPOZIT SI EXTINDERE ;RETELE INSTALATII CANALIZARE ; REALIZARE STATIE DE EPURARE SI IMPREJMUIRE TEREN »**

**AMPLASAMENT: JUDETUL BUZAU ,COMUNA SAHATENI, INTRAVILAN/EXTRAVILAN-SATUL-SAHATENI,TARLAUA 1 ; PARCELELE-1,3,8,10-NR.CADASTRAL/ C.F.24577**

**BENEFICIAR: S.C.DOMENIILE SAHATENI S.R.L.BUCURESTI**

**ELABORATOR: S.C. ARHITOUR S.R.L.BUZAU**

### **1. FISA DE RESPONSABILITATE :**

**PROIECTANT GENERAL -S.C. STAR ART S.R.L. BUZAU –  
-SEF PROIECT - arh. Magazin Carmen**

---

### **2. BORDEROU GENERAL**

- a.Fisa de responsabilitate, Borderou general**
- b.Certificat de Urbanism**
- c.Acte detinere proprietate(Extras actualizat de carte funciara)**
- c.Memoriu General si Regulament de Urbanism**
- d.Plan de Ansamblu- PL. A/1**
- e. Plan incadrare Ortofotoplan - PL. A/2**
- f. Plan de Situatie -PL.A/3**
- g.Plan Situatia Existenta si Disfunctionalitati-sc.1/1000,scl.1/685, PL.A/4**
- h.Plan Reglementari Urbanistice – sc. 1/ /1000, scl.1/685, PL.A/5**
- i. Plan mobilare incinta – sc.1/1000, PL.A/6**

**INTOCMIT**

**ARH. MAGAZIN CARMEN**

**ELABORATOR:S.C.ARHITOUR S.R.L.BUZAU**

---

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

- **DENUMIREA LUCRĂRII :**

**PLAN URBANISTIC ZONAL : » CONSTRUIRE 2 HALE :HALA 1-ANEXE CONEXE ;HALA 2-DEPOZIT SI EXTINDERE RELETE INSTALATII, CANALIZA-RE, REALIZARE STATIE DE EPURARE SI IMPREJMUIRE TEREN »**

**AMPLASAMENT: JUD. BUZĂU,COMUNA SAHATENI, SATUL SAHATENI(TRUP INTRAVILAN&EXTRAVILAN),TARLAUA1,PARCELELE-1,3,8,10(NR.CAD.24577, C.F.NR.24577)**

**BENEFICIAR:S.C.DOMENIILE SAHATENI S.R.L.-BUCURESTI**

- **PROIECTANT: S.C. “ARHITOUR ” S.R.L. BUZĂU**
- **DATA ELABORĂRII: 2022**

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

*Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului S.C.DOMENIILE SAHATENI S.R.L.BUCURESTI, care dorește să cunoască condițiile de amplasare a unor obiective de interes local precum și relațiile funcționale cu zona adiacentă aflată în partea de nord-est a Comunei Sahateni ,respectiv în proximitatea drumului județean DJ205 și a unei rețele de drumuri satești de exploatare drumului sateșc ,care leaga respectiva proprietate prin intermediul DJ205 și cu drumul național și European 1B/E577 care face conexiunea BUCURESTI-spre BUZAU,și mai departe,spre Moldova.Prin DJ205 se asigură legătura cu Comuna Năieni. Terenul ce face obiectul acestui studiu aparține initiatorului acestui P.U.Z.dimpreună cu alte terenuri din proximitate , aparținând aceleiași societăți,precum și altor beneficiari, persoane fizice (sau juridice). Zona studiată se află spre partea de est a Comunei Sahateni,la limita cu Județul Prahova și are o suprafață de 66.975,00mp și cuprinde zona actuală a fermei S.C.Domeniile Sahateni*

S.R.L., si o parte din terenurile cultivate cu vita de vie ,dar si arabile ale acesteia ,ca si terenuri apartinand unor personae fizice ,din aceeasi categorie de folosinta; ferma se afla actualmente in intravilan conform P.U.G.-Comuna Sahateni(aflat in valabilitate)iar celelalte terenuri ce compun suprafata studiata in cadrul P.U.Z.-lui se gasesc in extravilan( cateva terenuri apartinand aceluiasi proprietar-S.C. Domeniile Sahateni S.R.L.,dar si altor proprietary).

O parte deci, din zona studiata se afla in intravilanul Comunei, asa cum a fost aprobat prin H.C.L. nr.22/30.11.1999 privind « P.U.G. - Comuna Sahateni, Jud. Buzau » si anume lotul in suprafata de 8373,00mp pe care se gasesc cladirile C1-C9 cu toate utilitatile aferente.Principala legatura a amplasamentului catre Sahateni ,dar si catre Comuna Naieni se face prin drumul judetean DJ205 aflat la limita cu Judetul Prahova,dar si prin drumurile de exploatare- De1,De2,De6 si De9, spre DJ205B si altele.

Obiectul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentației de urbanism în conformitate cu Legea 50/1991,revizuita si actualizata, Ghidul privind metodologia de elaborare P.U.Z.-indicativ GM-010/2000 pentru zona propusă,în corelare cu prevederile Legii 350/2001 - reactualizata.

Odată avizat și aprobat P.U.Z.-ul - în zona riverana Tarlalei nr.1, Parcelele nr.1,3,8 si 10 ,cu accese pe tronsoanele de drumuri mentionate administrat de Primaria Sahateni dar si prin zona de drum judetean DJ205,pe terenuri apartinand atat unor persoane juridice cit si fizice,acesta se va putea constitui ca baza juridica si tehnica de realizare a obiectivelor prevăzute/ solicitate, pe baza următoarelor faze de proiectare, conform cu prevederile legale existente.

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente.

Zona cuprinde terenuri cultivate cu vita de vie,arabile,dar si terenuri degradate, necultivate.

P.U.Z.-ul realizat pentru zona studiata cuprinde terenul fermei mentionate din categoria de folosinta Cc(a carei folosinta se doreste a fi extinsa prin propunerile de fata conform cu certificatul de urbanism nr.15/25.06.2021 emis de Primaria Comunei Sahateni), aflat in intravilanul existent,dar si terenuri agricole aflate in extravilan ; suprafata studiata a fost stabilita impreuna cu beneficiarul si in conditiile precizate prin datele de tema de proiectare stabilite impreuna cu acesta cat si-n acord cu cele precizate de catre Primarie atat prin certificatul de urbanism emis(nr.15 din 25/06/2021)cat si si prin avizul de oportunitate nr.940 /17.02.2021.

P.U.Z.-ul stabilește amplasamente si aliniamente pentru construcții ce urmează a fi ridicate într-o perioadă viitoare, în conformitate cu tendințele de dezvoltare economică și de încadrare a acestei etape în soluția de ansamblu pentru întreaga zonă, în corelație cu Planul Urbanistic General al Comunei.

Soluția prezentată în acesta documentatie in faza P.U.Z., a fost determinată de analiza unor solicitari de depozitare si faze de procesare a materiei prime realizate de beneficiar ca « productie de struguri pentru obtinerea de vinuri cu denumire de origine controlata» realizata pe terenurile din vecinatate, dimpreuna cu asigurarea utilitatilor necesare acestui proces. În aceste condiții s-a considerat ca investitia propusa acum, ar putea aduce investiții suplimentare in viitor in domeniul cresterii animalelor, sau chiar agroturism. Acest tip de constructii ca si alte tipuri de investitii reclama suprafete de dezvoltare considerabile si care nu-si pot gasi rezolvări decit in-afara zonelor de locuit sau a celor de dotari curente aferente acestora.

Este necesar a se rezolva în P.U.Z. următoarele obiective principale:

- asigurarea funcțiunii majore de procesare/ depozitare atat in ceea ce priveste materia prima(struguri) cat și a suportului edilitar care va da viață realizării investițiilor prevăzute;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare existente ;
- legături lesnicioase cu celelalte zone funcționale, si entitati administrative conform P.U.G.

### 1.3. Surse de Documentare

- "Planul Urbanistic General " al Comunei Sahateni (aprobat prin H.C.L. nr. 22/1999);
- "Evaluarea impactului asupra mediului" realizat pentru zona studiata;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### 2.1. Evoluția zonei

În P.U.Z. s-a ținut cont de relația acestei zone cu celelalte zone ale Comunei, structurate la nivelul Planului Urbanistic General al Comunei Sahateni, ca si de propunerile de extensie ale intravilanului Satului Sahateni. Zona studiată este situată în partea de nord-est a Satului Sahateni, dar la limita estica spre Judetul Prahova . Terenul ce urmează a fi mobilat si amenajat cu noile obiective este liber de construcții, fiind partial in categoria agricola »vie » dar si arabil . Zona este traversata de o retea de drumuri de exploatare cu o latime medie de 6,50 m.

Zona cuprinde terenuri cu unele denivelări, gropi de gunoi constituite ad-hoc, depuneri de deșeuri de materiale de construcții, bălți in cazul unor precipitatii mai abundente, partial necultivate (cazul proprietatii Ardeleanu Nicolae), sau sunt ocupate cu culturi de vita de vie imbatrinita ; Dar cea mai mare parte a proprietatii agricole a fermeia fost reabilitata cu plantatii de vita de vie cuprinzand soiuri superioare cultivate si intretinute conform celor mai moderne metode. Legătura zonei cu Satul Sahateni se poate face si prin rețeaua de

drumuri locale amintita ,daca pamantul este uscat,sau prin amintita bretea a DJ205 care face legatura cu D1B(E577).

Zona poate fi considerată ca avand valoare ambientală avand in vedere perspectiva dealurilor subcarpatice din Comuna Naieni alaturata.

## 2.2.Încadrarea în localitate

Zona prezentată în P.U.Z. apartine arealului exterior intravilanului Satului Sahateni. Relația zonei cu resedinta de comuna este directă și rapidă prin rețeaua de drumuri locale(cum ar fi De 1, De2, De 6, si De9),o parte facand legatura prin DJ205,cu DN1B care poate face legatura cu eventual centrul Comunei . exact in centrul asezarii.Accesul pe sosea, inasa se poate face prin DJ205 care asigura accesul si spre asezarile Comunei vecine,Naieni.

Funcțiunile principale ale zonei studiate conform P.U.G.sunt:

1."ZONA UNITATILOR AGRICOLE "-terenul fermeiS.C.Domeniile SahateniS.R.L. ,aflat in intravilan (in suprafata de 8373,00).

2."ZONA TERENURI AGRICOLE"-cuprinzand vii si terenuri arabile aflate in extravilan(care impreuna cu drumurile si spatiile verzi aferente totalizeaza 38.466mp).

3. »ZONA CIRCULATIEI (RUTIERE,PIETONALE)-cuprinzand drumuri asfaltate ,de pamant sau balastate ;

Implementarea unei investitii asa cum este cea dorita de beneficiar reprezentand extinderea functiuniide "unitati agricole" necesita,conform prevederilor legale, realizarea prezentei documentatii de urbanism specifice si anume "P.U.Z."

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se afla situat in la limita administrativa a Comunei Sahateni cu U.A.T. Naieni spre nord si cu limita Judetului Prahova spre est.Satului Sahateni,la cca 35 km SV de Municipiul Buzau. Terenul se prezinta orizontal, stabil si nu este construit. Comuna Sahateni se afla situata in partea de vest a Judetului Buzau si are ca vecinatati :

- la Nord - Comunele Naieni si Breaza
- la Est - Comunele Pietroasele si Ulmeni
- la Sud -Comuna Amaru
- laVest -Jud. Prahova

2.3.1.Geomorfologic, Comuna Sahateni apartine zonei de trecere de la deal la campie.

Litologic - terenul face parte din zona de câmpie a Comunei si este constituit dintr-o litologie specifică acestei zone, formată din depozite de terasă, deluvial proluviale si eoliene, care păstrează o uniformitate a stratelor cum ar fi: prafuri argiloase si argile prafoase nisipoase, cu grosimi mari, care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar constituit din nisipuri fin prafoase si nisipuri medii cu îndesare medie sau afânate.

Hidrologic - apa subterana se afla cantonata in orizontul de argila prafoasa nisipoasa la adancimi de 1,20- 7,00 m, in functie de morfologia terenului si are puternic caracter ascensional.

### 2.3.2. Clima:

Clima jud. Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C.

In aceasta zona bat vanturi cu caracter de foen, care descind in aceasta zona dupa ce au traversat Carpatii de Curbura.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscileaza in functie de configuratia reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor si bazinelor subcarpatice situate pe vai largi.

Precipitatiile au caracter neuniform, existand atat ani ploiosi, in care se produc viituri si inundatii, cat si ani secetosii. Cantitatea medie de precipitatii anuale este: in zona de dealuri si Subcarpati, 700-1000 mm/an, iar in munti >1000 mm/an.

### 2.3.3. Incărcări date de vânt si zăpadă

Conform CR 1-1-3 - 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$ .

Conform CR 1-1-4 - 2012, „Romania - Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol,  $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu  $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ .

2.3.4 Adancimea de inghet - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de 0,90 m.

### 2.3.5 Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,40 \text{ g}$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  $T_c = 1.6$  sec.  
Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajele executate, până la adâncimea de 6,00m de la TN, din informații acestea se află situat la adâncimi mai mari de 10,00m de la TN.

Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP112-2014 (STAS 3300/1/85 și NP112-2014) privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

### Istoricul amplasamentului

Cercetările geotehnice efectuate au constat din observații de ansamblu asupra terenului din incinta amplasamentului, și din executarea a trei foraje geotehnice care au investigat terenul până la adâncimea de 6,00 m de la TN amplasate conform planului de situație anexat.

În foraje s-a interceptat următoarea succesiune litologică:

- de la suprafață -sol vegetal cu grosimea de 0,60 m ;
- urmează în adâncime orizont de argilă cafenie contractilă cu grosimea de 0,60-0,70 m, care stă pe o argilă prafoasă galbuie cu grosimea de 1,60m.
- În continuare forajele au interceptat un orizont de argilă prafoasă galbui cafenie cu concrețiuni de calcar diseminate în masă, cu grosimea de 2,80-4,80m.
- În adâncime forajele F2 și F3 au întâlnit un orizont de praf argilos nisipos galbui cu grosimea de 0,60m, care se efilează astfel ca în forajul F1 nu apare.
- În baza începând cu adâncimea de 3,50-4,00 m forajele au întâlnit un orizont de argilă cafenie, vartoasă, până la adâncimea de 6,00m de la TN, unde au fost oprite ;

### CARACTERISTICI GEOTEHNICE

În urma analizării și interpretării datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia că perimetrul luat în discuție conține următoarele orizonturi litologice și anume:

- De la suprafață -sol vegetal cu grosimea de 0,60 m ;
- Urmează în adâncime orizont de argilă cafenie contractilă cu grosimea de 0,60-0,70 m, care stă pe o argilă prafoasă galbuie cu grosimea de 1,60m.
- În continuare forajele au interceptat un orizont de argilă prafoasă galbui cafenie cu concrețiuni de calcar diseminate în masă, umedă, cu plasticitate mijlocie, de consistență plastic vartoasă și compresibilitate mică, cu grosimea de 2,80-4,80m.
- În adâncime forajele F2 și F3 au întâlnit un orizont de praf argilos nisipos galbui cu grosimea de 0,60m, care se efilează astfel ca în forajul F1 nu apare.



- In baza incepand cu adancimea de 3,50-4,00 m forajele au intalnit un orizont de argile cafenie, vartoasa , pana la adancimea de 6,00m de la TN, unde au fost oprite ;

#### Presiunea conventionala

Presiunea conventionala joacă rolul de capacitate portantă a terenului de fundare. Ea se determina pe baza naturii litologice a rocilor din terenul de fundare si pe proprietatile fizice ale acestora.

Valoarea recomandata a presiunii conventionale, la adâncimea de fundare de 1,20-1,30m de la TN, pe stratul de argila prafoasa galbui cafenie cu  $\text{CaCO}_3$ , este de 2,50 daN/cmp pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundatiei de 1,00 m conform NP 12-2014, AnexaD.

Amplasamentul ce urmeaza a fi construit se afla situat in extravilanul satului Sahateni, nr. cad.24577, la cca 35 km W de Municipiul Buzau.

Incadrarea in categoria geotehnica s-a făcut conform Normativ NP 074/2014 si este II - risc geotehnic moderat - acumulând 10 puncte.

Terenul se prezintă orizontal, stabil si nu este construit.

Litologic, terenul este constituit din depozite deluvial proluviale cum ar fi : argile prafoase negricioase, contractile sau cafeniu galbui cu  $\text{CaCO}_3$ , cu intercalatii de prafuri argiloase nisipoase, cu grosimi mai mari de 6,00 m

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat in forajele executate, pana la adâncimea de 6,00m, de la TN, astfel ca nu influenteaza negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau in vecinatatea acesteia, si nu reduce valoarea factorului de stabilitate in cazul producerii unui seism cu valoarea de varf a acceleratiei pentru cutremure  $a_g = 0,40$  , caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al stabilitatii, in prezent terenul se prezintă in conditii de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

#### 2.4.Circulația rutieră

Principala arteră de circulație din zona studiată o reprezintă tronsonul de drum satesc care face legatura zonei atat cu DJ205B, iesirea catre Naieni dar si cu centru Satului Sahateni ; iar spre cealalta directie relationeaza deasemenea cu Comuna Naieni si cu centrul asezarii Sahateni prin toate drumurile satesti din zona. Acestea sunt drumuri in general de pamant, unele partial balastate, in latime maxima de 4,00m. Traficul inspre si dinspre aceste zone, este nesemnificativ , tipurile de circulatie fiind reprezentat in principal de circulatia utilajelor si atelajelor agricole, fara a fi observate greutati in fluenta acesteia. Nu exista linii de transport in comun in aceasta zona.

#### 2.5.Ocuparea terenurilor

Funcțiunile ce ocupă zona studiata prin P.U.Z. sunt:

1. Zona circulației rutiere, (parcări), cuprinzând drumuri de exploatare din pământ, cateva balastate, catre zonele agricole aflate in extravilan adiacente proprietatii care a generat prezenta documentatie; si deasemenea tronsonul de drum judetean care face legatura cu drumul national DN1B ,dar si cu Comuna Naieni..

2. Zona terenurilor agricole cultivate in cea mai mare parte, dar si portiuni necultivate, devenite depozite de gunoai si resturi vegetale.

3. Zona unitatilor agricole-reprezentata de incinta fermei, impreuna cu constructiile (C1-C9) si utilitatile existente.

Fondul construit al zonei este reprezentat de DJ205 si de drumurile de exploatare amintite, ca si de constructiile aflate pe teritoriul fermei. Urmeaza ca intre zonele functionale existente și cele propuse prin prezentul demers, sa existe o continuitate functionala, care sa se determine reciproc. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit este nesemnificativ. Zona nu prezintă decat rar riscuri naturale de inundații prin baltire datorata reliefului si structurii geologice a terenului. In orice caz ,aceasta simpla retea de drumuri nu este prevazuta cu rigole care sa asigure preluarea unui volum mare de apa din cursul unor precipitatii torentiale .

Disfuncționalitățile zonei sunt:

- lipsa utilităților;
- spații verzi neamenajate;
- terenuri degradate, gropi, băltiri de ape;
- depozitarea necontrolată a resturilor menajere;
- drumuri cu sisteme rutiere și platforme necorespunzătoare;
- intersecții necorespunzătoare;
- absenta unor aliniamente- plantații de protectie ;

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ (SITUAȚIA EXISTENTĂ)

Analiza echiparii tehnico-edilitare existente in zona studiata are in vedere stadiul echiparii edilitare in corelare cu infrastructura din incinta fermei (privind debitele si rețelele de distributie a apei potabile, rețelele de canalizare, rețelele de transport energie electrica, rețelele de telecomunicatii, sursele si rețelele de alimentare cu caldura).

### Alimentare cu apă si Canalizare

Zona studiată în P.U.Z. nu este echipată cu rețele de apă (industrială si potabilă). Deasemenea, nu există un sistem centralizat de evacuare a apelor pluviale sau menajere, in-afara unei rețele de pe terenul fermei ; totodata aici se afla un foraj de apa si rețele de apa functionale ; canalizarea este preluata actualmente de o fose septica pentru apele menajere , o fosa tehnologica si o statie de epurare devenita insuficienta din perspectiva noilor investitii. In incinta fermei exista un put forat si un bazin de imazinare a apei, in apropiere fiind si un depozit de hidrocarburi.

Evacuarea apelor pluviale se realizează aleatoriu prin pantele naturale ale terenului provocand baltiri.

### Rețelele termice și de gaze

În zona nu există rețele termice ;deasemenea nu exista rețele de gaze care nu se prevad nici pentru un viitor apropiat.

### Instalații electrice

In zona studiată exista o rețea electrică MT, de la care prin intermediul unui post de transformare aflat pe proprietate fermei cu numărul cadastral 21676, se alimentează întreg complexul cu toate anexele și utilitățile sale.

### Instalații telefonice

Pe amplasament nu există rețele telefonice internaționale și naționale , subterane etc.

## 2.7. Probleme de mediu

În cadrul » Raportul privind starea mediului -Judetul Buzau-2017», s-au studiat problemele de mediu din cadrul Comunei Sahateni, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Zona studiată este străbătută de o rețea de drumuri de exploatare care face legătura între zona agricolă situată în nord-vestul Satului Sahateni și satul străbătut de DN1B, astfel încât această zonă are legături directe nu numai cu centrul așezării principale ,dar și cu celelalte zone ale acesteia;dar pe traseul drumului județean exista mijloace de transport în comun care leaga municipiul Buzau de Comuna Sahateni și ,mai departe cu așezările Comunei Năieni.Deasemenea nu există valori de patrimoniu(Natura 2000,ROSPA,situri arheologice sau monumente istorice) în zona studiată care să necesite protecție. Din punct de vedere turistic și balnear,în prezent nu există dotări sau posibilități de manifestare directă în acest sens pe teritoriul studiat. Prezența depozitării întâmplătoare a gunoaielor menajere prezintă riscuri de poluare pentru zonă. În prezent relația cadru natural - cadru construit nu prezintă atracții deosebite, dat fiind aspectul amorf al zonei, cu puține utilități,cu o rețea de drumuri nesistemate, cu terenuri utilizate mai mult sau mai puțin intens, evidențiindu-se o lipsă de interes pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi adiacente unora dintre drumurile amintite, etc.

Problemele de mediu relevante ca presiuni posibile,pe perioada de realizare a investițiilor propuse pentru zona studiată, se pot sintetiza astfel :

-intensificarea traficului pe intervalul de edificare a construcțiilor și a utilitatilor aferente, poate determina depășiri locale ale valorilor limita pentru poluanții atmosferici specifici (Nox,Sox,metale grele,etc) ;după aceea ,însa traficul va reveni la normal,fără valori suplimentare,având în vedere că activitățile propuse sunt similare cu

cele ce se desfășoară în prezent în proximitate, respectiv activități agricole; legat direct de acest aspect este și nivelul de zgomot ridicat care se poate presupune că se va amplifica cu fiecare nouă investiție, fără însă a afecta calitatea vieții la nivel de zonă, având în vedere situarea acesteia în extravilanul Satului Sahateni.

-Alți factorii sunt cei, așa cum s-a mai precizat, generați de proastă gestionare a terenurilor din zonă: imbibarea ecosistemelor solului, colmatări și baltiri, scurgeri necontrolate ale apelor pluviale, depozitare de resturi de materiale de construcții și de alte deseuri, etc.

Toate aceste disfuncționalități pot fi sintetizate astfel :

- **Circulație:**

- Sistem rutier necorespunzător ;

- Intersecții nerezolvate cu drumurile de exploatare agricolă ;

- Lipsă sisteme de scurgere a apelor ;

- Ampriza și respectiv partea carosabilă necorespunzătoare ;

- Accesibilitate defectuoasă către zonele investiționale ;

- **Fond construit și utilizarea terenurilor :**

- Utilizare necorespunzătoare a unora din terenuri terenurilor, atât pentru agricultură cât și pentru oricare alt obiectiv ;

- Lipsa alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ;

- Lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale ;

- Iluminat public inexistent ;

- **Spații plantate :**

- Lipsa spațiilor verzi amenajate, a perdelelor de protecție în lungul drumurilor;

- **Probleme de mediu:**

- Lipsa canalizării ;

- Absența platformelor de gunoi amenajate ecologic și protejate ;

- Prezența unui mediu natural evident neglijat și în continuă degradare ;

- Băltiri de ape, terenuri degradate, etc.

## 2.8. Oportunități ale populației

Lipsa unor investiții cu funcțiuni mixte sau utilități bazate pe profil agrar, ar putea fi impulsionată de agrementarea zonei prin sistematizarea verticală a drumurilor și terenurilor, promovarea plantațiilor de protecție etc., implantarea unor sisteme de irigații, asigurarea unui suport de utilități majore dar avantajoase financiar pentru cei care dețin proprietăți în zonă, etc.

Se poate considera, prin urmare, că această zonă ar putea deveni optimă pentru scoaterea funcțiilor de producție legate de profilul agricol în afara zonelor locuite.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior cum ar fi „Strategia de Dezvoltare Durabila a Judetului Buzau si Planul de Actiuni 2014- 2020”-„Sectiunea Comuna Sahateni” ,respectiv prin „Strategia de dezvoltare locala 2014-2020 a Comunei Sahateni” și conform prevederilor aferente Planului Urbanistic General,a rezultat că este necesar a se introduce noi funcțiuni in zona, care sa fie adecvate amplasamentului si care sa stimuleze investitii cu profil agricole.

O problemă care se cere rezolvată foarte urgent este realizarea modernizării cel puțin a drumului care face legatura intre ferma si DJ205,respectiv a De2 unde terenul,mai lat, apartinand domeniului public, permite acest lucru,fapt care ar înlesni accesul si realizarea celorlalte funcțiuni prevăzute.

Una din formele de rezolvare a problemelor o reprezintă prioritățile stringente la acest moment cum ar fi cea amintita mai-sus.Pentru aceasta mai este necesar a se stabili terenurile disponibile pentru amplasamente,concentrarea fondului construit,eliminarea tendintei de a construi dezorganizat,fapt ce ar conduce la un cost mai mic al utilitatilor si la corecta lor zonare.Studiul de fata demonstreaza ca rezolvarile functionale ce se preconizeaza ,trebuie sa porneasca de la corecta solutionare a circulatiei intre cele doua entitati urbanistice amintite-existent si propus.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General al Comunei Sahateni,a studiat această zonă în contextul funcțiunilor și relațiilor acestora la nivelul Comunei, tinind cont de apartenenta acesteia,pe de -o parte la intravilan,pe de-alta parte la extravilan.Prin prevederile la nivel de zonare teritoriala s-au precizat implicatiile dezvoltarii urbanistice a zonei studiate-caile de comunicatii,relatiile cu SATUL-RESEDINTA DE Comuna si in special cu zonele invecinate ,mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor,lucrari majore prevazute in zona,dezvoltarea echiparii edilitare,protectia mediului,etc.Aceste prevederi au in vedere ca zona studiată este practic nemobilată si are nerezolvate problemele de circulație fluenta și echipare edilitară.Cat despre spatiile verzi-acestea sunt doar palcuri de arbusti crescuti intamplator pe marginea drumurilor,in alternanta cu terenurile cultivate sau nu.Bilantul teritorial pentru situatia existenta ilustreaza precaritatea urbanistica a zonei in studiu,actualele functiuni fiind :

1.Zona terenurilor agricole ;

2. Zona circulațiilor (rutiere-DJ205, drumuri locale de exploatare, eventuala circulație a pietonilor, spațiile verzi neamenajate din lungul drumurilor) ;
3. Zona unitatilor agricole ;

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

FUNȚIUNI	EXISTENT	
	Suprafață MP	Procent %
1.ZONA UNITATI AGRICOLE	8373,0	12,50
2. ZONA TERENURI AGRICOLE	53.166,62	79,38
3. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ /PIETONALA,SPATII NEAMENAJATE PE DRUMURI DE EXPLOATARE-BALASTATE SI /SAU DE PAMANT	5435,38	8,12
TOTAL	66.975,0	100%

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În P.U.Z. se va avea în vedere valorificarea cadrului natural existent, amplificarea spațiilor verzi, amenajarea arterelor de circulație existente și propuse. Se vor releva posibilitățile de valorificare ale cadrului natural, relationarea cu formele de relief, prezenta spațiilor plantate ierarhizate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului. Acelasi interes se va manifesta și fata de sistematizarea incintei, amenajandu-se accese și parcuri ecologice dalate in cadrul acesteia.

Soluțiile de detaliu vor fi date odată cu elaborarea documentațiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiilor de construire necesare a se realiza pentru fiecare obiectiv construit in parte.

#### 3.4. Modernizarea circulației- Circulația rutieră

Sistematizarea circulației pe zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, a pornit de la analiza circulației asa cum este prezentata in Planul Urbanistic General al Comunei Sahateni si modul de conexiune al acesteia cu arterele de penetratie/traversare catre satul Sahateni siasezarile Comunei Naieni, ca si relationarea acestora cu viitoarele investitii preconizate pe amplasamentele studiate ale intravilanului existent si propus. Problematika generală de reabilitare cel puțin a drumului De2, ce leaga zona studiată de DJ205, care prevede cel puțin realizarea corecta a intersecției cu drumul judetean, reabilitarea amprizei actuale prin balastare, creerea de rigole, se intersectează cu necesitatea asigurării accesibilității la investițiile ce se prevăd în viitorul apropiat în zona menționată. Proiectul de reabilitare al acestei artere va avea în vedere, printre altele, în afara fluenței

cerute unui drum pe care se va desfasura o circulatie mai accentuata ,și rezolvarea unor probleme locale generate de impactul cu circulația rutieră sau pietonală a zonelor traversate catre o artera judeteana. În cazul de față, necesități de mobilare ca urmare a apartenentei la intravilan a unei portiuni din zona studiata , dar si cerinte de construire in aceasta zona , au condus la gasirea unor solutii imediate de rezolvare a acceselor către viitoarele noi dotări.

La zonificarea ansamblului se propun modernizarea rețelei de drumuri existente conform profilelor existente si a parametrilor geometrici consemnati in « Lista patrimoniului imobil al Comunei Sahateni », care să asigure condiții de fluentă, securitate și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic.

Pentru siguranța circulației generale se propune:

- echiparea pentru orientarea și dirijarea circulației, după caz, prin marcaje, indicatoare (pentru De 2 si artera judeteana DJ205);
- întreținerea operativă a calității îmbrăcăminților din balast prin compactare si stabilizare bituminata, pentru modernizarea drumurilor de pamint existente pe actualele trasee, cu respectarea normativelor tehnice in vigoare;
- asigurarea unei iluminări satisfăcătoare pe arterele de circulație( cel putin in zona investitionala existenta si propusa studiata ).

Începerea lucrărilor de modernizare a drumurilor din cadrul zonei studiate, se va face numai cu asigurarea semnalizării necesare conform Normelor comune M.I. și M.T. nr. 1112/411/2000. Se vor realiza proiecte separate pentru aceste modernizari , ca si pentru intersecțiile ce rezulta.

### 3.5. Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Destinatia terenurilor si zonificarea lor functionala,conditiile de conformare ale acestora propuse se prezinta astfel :

1. ZONA UNITATILOR AGRICOLE cu max. (S+)P+E+M nivele
2. ZONA TERENURILOR AGRICOLE
3. ZONA CIRCULATIEI RUTIERE/PIETONALE;
4. ZONA SPATIILOR VERZI;

#### **BILANȚ TERITORIAL PROPUNERI**

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	Suprafață MP	Procent %
1.ZONA UNITATI AGRICOLE	10.860,0	16,22

<b>2. ZONA TERENURI AGRICOLE</b>	<b>50.679,62</b>	<b>75,67</b>
<b>3. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ /PIETONALA,SPATII VERZI ADI-ACENTE , PE DRUMURI DE EXPLOATARE-BALASTATE SI/SAU DE PAMANT(din care :carosabil-3730,16mp si spatiu verde1705,22mp)</b>	<b>5435,38</b> (5,57%/2,55%)	<b>8,12</b>
<b>TOTAL</b>	<b>66.975,0</b>	<b>100%</b>

Regimul general de aliniere al construcțiilor va fi de minim 3,00m față de limita proprietății față de circulațiile publice, asigurându-se o distanță între fronturi de minim 11,00m.

Se va respecta și distanța de protecție față de drumul județean DJ205-de 12m din axul acestuia, de-o parte și de-alta a acestuia. Amplasarea obiectivelor pe teren se va face ținând cont de condițiile functionale, ambientale dar și de regimul (statul) juridic al terenurilor. Obiectivele ce se vor construi în această zonă se vor integra arhitectural și se vor încadra în echilibrul compozițional al zonei. Prin soluția prezentată privind modul de soluționare al mobilării zonei cu funcțiuni - dotări, se consideră rezolvate problemele arhitecturale și ambientale simultan cu cerințele sociale dar și economice care privesc opțiunile populației din Comuna. Astfel se vor crea și locuri de muncă, în care se vor regăsi cerințele prezente și din viitorul apropiat ale satenilor. Principalii coeficienți spațiali, în condițiile unui regim maxim de înălțime de (eventual Subsol)+P+E+M Nivele la nivel de P.U.Z. sunt:

P.O.T. max. propus = 40,0%

C.U.T. max. propus = 0,60

Clădirile propuse în cadrul P.U.Z. conform certificatului de urbanism, dar și cele propuse pentru o fază viitoare vor avea, în funcție de destinație, structuri de rezistență diverse, alcătuite din zidării de cărămidă, diafragme de beton armat, cadre din beton armat sau metal, precum și din combinații ale acestora.

Construcțiile se vor executa pe bază de proiecte întocmite de firme specializate în domeniu, cu respectarea tuturor reglementărilor tehnice în vigoare, pentru zona seismică "B" și o perioadă de colt  $T_c = 1,60$  sec (conf. P100/2013)

#### **DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE PE AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT P.U.Z.**

- Investitia propusa se situeaza pe terenul proprietate privata a beneficiarului (cf. contract de vanzare-cumparare nr.550/20.01.2004- ptr.8373mp-Cc ; contract de vanzare-cumparare nr.627/09.04.2012- ptr.11.937mp-vie ; contract de schimb nr.1224/10.07.2006- ptr.6988mp-arabil si act alipire terenuri nr.568/20.04.2021si alipire



nr.579/09.04.2012), in suprafata totala de 27.298,00mp,teren aflat in intravilan-8373,00mp si partial in extravilan-18.925,00 la adresa precizata mai-sus,situat la limita administrativa a Comunei Sahateni cu cea a Comunei Naieni,la intersectia cu De1/De2 cu DJ205.Pe acest teren , pe lotul aflat in categoria « curti-constructii » in suprafata de 8373,00mp, exista mai multe cladiri astfel :corpulC1-Spatii administrative-parter,corpulC2-Spatii-productie-S+P+M,corpulC3-Spatii-administrative-P+1E,corpulC4-Centrala-termica-parter,corpulC5- Platfor ma-vinificare-parter,corpulC6-Depozit-vin-imbutealiat-parter,corpulC7-Depozit vin vrac-parter,corpul C8-Garaje -parter,corpulC9-Cabina cantar-parter ;pe celelalte terenuri aflate in categoriile « arabil » si « vie » nu se mai gasesc nici un fel de dotari(constructii sau instalatii edilitare).

• **Generalitati :**

Terenul studiat se afla amplasat atat in intravilanul cat si-n exntravilanul satului Sahateni,cu acces dinspre DJ205 si De2, cat si dinspre drumurile locale De6 si De9 care conduc catre terenurile agricole aflate spre partea de vest catre satul Sahateni .Accesele in incinta se realizeaza deci direct,fara a deranja in vreun fel circulatia de pe cele drumurile amintite. Accesul in incinta studziata sa se realizeze cel mai frecvent totusi din drumul local care conduce catre drumul judetean.Conform Regulamentului General aferent P.U.G. zona in care se amplaseaza investitia se afla in extravilan,in intravilan fiind doar terenul aferent fostei Ferme Rovinsah . Ca atare conform prevederilor din Legea nr.350/2001,reactualizata in 2019, privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului,este necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal avizat si aprobat in conditiile legii ,in final de catre Consiliul Local alComunei Sahateni.

• **Dimensiuni si vecinatati :**Suprafata terenului este de 27.298,00mp.Se invecineaza la :

-NORD-VEST:Terenuri-proprietate-privata:Ardeleanu

Nicolae/Nr.cad.20647 /drum local De 9/Prunaru Eugen- pe 528,41ml ;

-SUD-VEST :Teren proprietate publica drum judetean DJ205 - pe131,95ml ;

-SUD-EST: Terenuri proprietate privata - De6/De2/nr.cad.20678/nr.cad 21676-pe 314,18ml ;

-NORD-EST : Teren proprietate publica drum local De1 -pe 55,77;

• **Din punct de vedere edilitar amplasamentul este racordat la utilitati respectiv,la retea comunala de electricitate printr-un post de transformare modernizat si deasemenea pe teren se mai gasesc un foraj de apa ,retea interioara de apa si canalizare care vor fi extinse.In acest caz se propune ca utilitatile generale sa fie completate astfel :**

- **Energie electrica :** bransamentul existent in incinta pentru iluminat, ca si pentru activitatile curente de productie, de intretinere ale proprietatii si functionarea investitiei propuse va fi extins.
- **Energie termica :** se va asigura cu centrale electrice proprii pe modulele functionale ;
- **Gaze :** Comuna Sahateni ,nu beneficiaza de alimentare cu gaze ;in aceasta faza beneficiarul considera ca se poate lua in considerare amplasarea unei statii G.P.L. pentru consumul curent sau pentru varianta incalzirii cu o centrala pe combustibil gazos;
- **Apa-Canal :** aceste utilitati existente deja in incinta(foraj apa,bazin inmagazinare apa), vor fi extinse si completate cu un bazin vidanjabil si o statie de epurare noua ,care vor asigura necesarul de apa pentru grupurile sociale,functionarea halelor preconizate cat si pentru intretinerea proprietatii ;

**SITUATIA PROPUSA** (Spatii functionale propuse, elemente de arhitectură, etc.) :

- **PROPUNERI :** din DJ205 pe traseul De 2, se accede direct in complexul vinicol al firmei S.C. Domeniile Sahateni S.R.L.,pe latura de sud-vest a acestuia,punctata de cateva cladiri(9 imobile),constructii dispartate,cu regim de inaltime variind de la parter ,la subsol /parter si mansarda sau etaj, toate din sfera utilitara aferenta ocupatiilor agricole,dar si a spatiilor administrative, de cazare si comert.Incinta in care se afla aceste cladiri in suprafata de 8373,00mp este in categoria de folosinta « curti-constructii »si este constituit ca « trup » al intravilanului satului Sahateni.Realizarea unor noi investitii necesita suprafete de teren care nu pot fi puse la dispozitie in lotul « Cc ». Ca atare s-a realizat alipirea unor loturi din proximitate apartinand categoriilor de folosinta « arabil » si « vie »,pe care urmeaza a se realiza doua hale pe parter,bazinul vidanjabil si statia de epurare.Pentru aceasta s-au delimitat doua suprafete de teren aferente celor doua loturi care vor fi si introduse in intravilan ,categoria « curti-constructii » prin prezentul demers ,pe care se vor realiza investitiile precizate mai-sus.Acestea totalizeaza 2487,0mp( din care 1626,0mp teren arabil si 861,0 mp teren cultivat cu vie).

Accesul carosabil si pietonal se va realiza dinspre incinta existenta ,ca si din drumurile de exploatare invecinate -De6 si De9,iar parcare utilizata este cea aflata deasemenea in incinta initiala,la care se vor adauga cateva locuri in garajele preconizate in cele doua hale.

Actualmente, P.O.T.= 1,9% si C.U.T.=0,019.

Parametrii spatiali si de suprafata in care se inscrie varianta propusa sint urmatorii:

• **INDICATORI PROPUSI -DISPUNEREA FUNCTIUNILOR PROPUSE PE NIVELE :**

-REGIM DE INALTIME propus pentru edificarea halelor 1 si 2 in baza prescriptiilor prezentei documentatii de urbanism : parter (cu spatii de de depozitare,garaje,platforme descarcare /incarcare, spatii sociale );

-SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT care genereaza obligativitatea intocmirii P.U.Z.=27.298,00mp;

-SUPRAFATA STUDIATA IN CADRUL DOCUMENTATIEI P.U.Z.=66.975,00MP  
In cadrul incintei rezultate prin propunerile de fata (10.749,0mp),se precizeaza urmatoarele date de bilant teritorial :

-P.O.T.EXISTENT =31,60%;C.U.T. EXISTENT =0,39(pentru suprafata teren initial de 8373,0mp (Cc)

-P.O.T.EXISTENT =9,0%;C.U.T. EXISTENT =0,11 (pentru suprafata teren Cc si agricol de27.298,0mp (Cc+Vn+2A) ;

-P.O.T.PROPUS=12,90%;C.U.T. PROPUS =0,15(pentru 27.298,0MP) ;

-SUPRAFATA CE URMEAZA A FI SCOASA DIN CIRCUITUL AGRICOL ,TRECUTA IN INTRAVILAN ,ALIPITA SUPRAFETEI INITIALE CAT. »Cc »de 8373,0MP-ESTE DE 2487,0MP,COMPUSA DIN 1626,00MP - CAT »2A »+861,0MP-CAT.Vn.

-ARIE CONSTRUITA EXISTENTA/PROPUSA:2648,0/3522,0 MP (TOTAL INCINTA CAT. »Cc »)

-ARIE CONSTRUITA -DESFASURATA EXISTENTA/ PROPUSA:3272,0/4146,0 MP

-SUPRAFATA-CIRCULATII-AUTO,PIETONALE,PARCARI-EXISTENTE/PROPUSE: 2910,0/3740,0MP (idem incinta)

-SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE/PROPUSE :2815,0/3457,0 MP (idem incinta)

Datele exacte vor rezulta in urma unei teme de proiectare aprofundate stabilita de beneficiar impreuna cu proiectantul pentru construirea celor doua hale.

• **Structura de rezistenta a halelor:cadre metalice din europrofile ,cu :**

-Fundatiile:izolate de tip"pahar" din beton armat si monolit juxtapuse cu grinzi de fundare din beton armat-sub stilpii metalici acolo unde sint pozate elemente verticale izolate de rezistenta ;

-Peretii : se vor realiza din panori sandwich tristrat cu termoizolatie din poliuretan de 12 cm ,iar unele compartimentari -se vor face din panouri din rigips cu inalta rezistenta la foc ;

-Planseele : se vor realiza din beton armat si din metal cu suprabetonari ;

-Acoperisul:se va realiza cu grinzi metalice din europrofile si invelitoare din panouri sandwich tristrat cu termoizolatie din poliuretan de 12 cm;

-Timplaria:va fi din dinP.V.C.,culoare gris inchis cu geam termopan;

-Finisajele exterioare: panorile termoizolante sint finisate in fabrica in culorile precizate de proiectant in planse;

-Finisajele interioare :in zona supantei - vor fi de nivel obisnuit :pardoseli din beton elicoterizat, zugraveli lavabile albe si lambriuri din faianta cu h=1,50m in grupurile sanitare ; subimpartiri ale spatiilor si tavanele se vor realiza din panouri de rigips rezistent la incendii;

Amenajarea incintei va avea in vedere accesibilitatea catre zona parcarii si a aprovizionarii cu marfa ,circulatia auto facila in zona halelor,trotuare,unele amenajari mai speciale pentru expuneri exterioare si spatiul verde care va izola incinta fata de efectele circulatiei carosabile ce limiteaza proprietatea .

Imprejmuirea spre caile de acces principale exista,impunandu-se repararea celei de pe celelalte laturi ale lotului(din panouri din plasa metalica bordurata pe un soclu din beton,cu stalpi metalici).

Constructia si utilitatile amintite se vor executa in antrepriza .In timpul lucrarilor se vor respecta strict normele de protectia muncii si cele de P.S.I in vigoare. Constructiile sunt amplasate din punct de vedere seismic in zona "B" incadrindu-se in clasa de importanta " IV"-categoria de importanta " D", conform "Normativului P 100 /2013.

Gradul de rezistenta la foc este II si categoria de pericol de incendiu medie. In final se va realiza o investitie cu materiale de calitate , cu o volumetrie simpla,functionala.

Constructiile propuse vor fi echipata cu toate tipurile de instalatii: electrice (bransament prin postul de transformare existent), termice (încălzire cu centrală termică electrică sau pe gaze de la o instalatia G.P.L. prevazuta in incinta); alimentarea cu apă se va realiza din forajul existent amplasat în incintă, iar canalizarea se va rezolva cu un bazin vidanjabil nou calculat la necesitatile curente, o statie de epurare noua deasemenea in locul celei vechi, reabilitarea vechiului bazin vidanjabil;

• Parcare generala pentru autoturismele angajatilor precum si pentru cea a clientilor va fi asigurata exclusiv in incinta existenta.

Prezentul memoriu tehnic explicativ, prezinta investitia, si operatiunile propuse, indicatori propusi, modul de integrarea a acesteia în zona, prezentarea consecintelor la nivelul unității teritoriale de referință si categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitor.

#### **BILANTUL TERITORIAL PE INCINTA:**

SUPRAFATA TEREN=10.749,0MP

P.O.T.PROPUS =35,00% ; C.U.T. PROPUS=0,50

ARIE CONSTRUITA- EXISTENTA /PROPUSA=2648/3522MP

ARIE CONSTRUITA- DESFASURATA -

EXISTENTA/PROPUSA=3272/4146MP

CIRCULATII AUTO/PIETONALE -EXISTENTE/PROPUSE=2910/3740 MP

### 3.6. Echiparea edilitară

#### • Alimentare cu apă si Canalizare

Aceste utilitati se vor rezolva prin furnizarea apei de catre forajul existent in incinta inmagazinata in bazinul de apa aflat linga foraj ; la cele doua fose -menajera si tehnologica reabilitate se va adauga o noua statie de epurare ,capabila sa asigure utilizarea tuturor grupurilor sociale,sa preia si noile hale propuse si sa asigure totodata intretinerea proprietatii.

Evacuarea apelor uzate pluviale se va realiza conform unor planuri de sistematizare generala a terenului, prin pantele naturale ale acestuia,fiind dirijata catre zonele verzi aflate in cadrul proprietatii ca si spre rigolele retelei de drumuri aferente .Momentan ,ca si in cazul alimentarii cu apa,problema canalizarii va avea o rezolvare punctuala, cu bazine individuale din beton armat vidanjabile (fose septice).

#### • Instalații termice și gaze

Deoarece Comuna Sahateni ,nu beneficiaza de alimentare cu gaze,alimentarea cu energie termică pentru încălzirea obiectivelor ce se vor construi în zonă și prepararea apei calde menajere, se va putea face prin surse proprii pe modulele (cu centrale termice pe gaze din container tip »G.P.L. » care urmeaza a fi amplasat in incinta,centrale electrice sau pe combustibil solid),sau prin utilizarea aparaturilor electrice de incalzire/ventilatie, cum sunt si convectoarele-de tip punctual.

#### • Instalații electrice

Având în vedere existența în zona limitrofă amplasamentului studiat, a unui post de transformare,obiectivele propuse în cadrul acestui plan de urbanism zonal vor avea asigurată alimentarea cu energie electrică după un studiu de specialitate de reabilitare a acestui post de transformare,realizandu-se astfel conectare directa la sursa de energie electrica a investitiilor propuse. Rețeaua interna aeriană ce se va realiza , va avea și circuit pentru iluminatul exterior..Nu sunt necesare lucrări de devieri și dezafectări ale unor rețele aeriene sau cabluri electrice subterane.

#### • Instalații telefonice

Dezvoltarea rețelei telefonice pe amplasament se poate face prin rețele aeriene montate pe stâlpii rețelelor electrice existente racordate la rețeaua comunala existentă sau prin sistemul de fibre optice.Separat vor fi elaborate documentatiileafereente și vor executa lucrările necesare.

#### • **PERSPECTIVE PLANIFICATE :**

Investitorul dorește să creze un proiect pentru creșterea activității de producție de struguri, de prelucrare și de depozitare a diverselor soiuri de struguri și a derivatelor acestora, urmând a amplifica investiții de același tip într-un viitor apropiat, având în vedere cererea de produse agricole specializate cum ar fi cele legate de comercializarea pe o scară mai întinsă a strugurilor și a produselor ce rezultă din prelucrarea acestora, în scopul obținerii de vinuri cu denumire de origine controlată. Forma și dimensiunile terenului ca și situarea sa condiționată de cel puțin două cai de acces, prin parametrii deja formulați, nu a necesitat alte alternative de abordare.

Alte activități care pot apărea în zona sunt reprezentate de cele cu profilul funcțional asemănător care pot genera diversificări pe aceeași direcție recunoscută ca tradițională.

Investiția nu produce impact asupra mediului, asupra populației, sănătății umane, florei, faunei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceleși elemente.

### 3.7. Protecția mediului

1. Protecția calității apelor: Evacuarea apelor uzate de spațiile sociale și de la celelalte spații, se va face în canalizarea din incintă și apoi în bazinul vidanjabil prin intermediul noii stații de epurare care se propune. În același timp va fi reabilitat vechiul bazin.

2. Protecția aerului: Funcțiunile aferente propunerilor de față, se realizează fără emisii de substanțe nocive în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor: construcțiile și dotările tehnologice aferente care vor mobiliza incinta, nu sunt producătoare de zgomote sau vibrații.

4. Protecția împotriva radiațiilor: natura funcțiilor care se vor desfășura nu au ca specific operații producătoare de radiații.

5. Protecția solurilor și subsolurilor: prin realizarea racordurilor de canalizare la bazinele vidanjabile și la stația de epurare, se va asigura respectarea prevederilor Normativului C 90/1993 privind evitarea poluării factorilor de mediu. Evacuarea apelor uzate pluviale se va realiza prin pantele naturale ale terenului, dar și printr-o sistematizare adecvată, fiind colectate în pluviale instalate în lungul principalei cai de acces și conduse către exteriorul incintei, către spațiile verzi și terenurile agricole, prin lucrări de sistematizare generală, după încheierea investiției. Astfel solul și subsolul nu sunt afectate.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: din cele deja arătate pînă acum, rezultă că nu sunt afectate în vreun fel

ecosistemele din zona, ca atare nu sint probleme specifice privind protejarea ecosistemelor acvatice sau terestre.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public: in mod similar,

investitia nu afecteaza negativ zona de locuinte individuale aflate la mare distanta de incinta studiata. In aceste conditii impactul asupra mediului nu este unul semnificativ.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: in timpul executiei lucrarilor de construire pot rezulta deseuri din materialele folosite (beton, , lemn, cofraje tego, rigips, etc.) care vor fi selectate iar resturile metalice (armaturi, sirma, accesorii metalice, etc.) vor fi colectate de constructor si predate unor firme specializate in colectare si reciclare. In general se va avea in vedere ca aceste deseuri sa fie minimale, prin prefabricarea elementelor constitutive ale constructiilor (fiind posibila prin utilizarea structurilor metalice) si furnizarea lor la dimensiunile cerute de proiect. Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tabla, amplasate odata cu organizarea de santier. Acestea vor fi ridicate periodic si depozitate la rampa de gunoi de catre S.C. Serviciul de Salubritate Comunală S.R.L.-Sahateni, prin contractul ce va fi perfectat. Deseurile pe baza de lemn sau inlocuitori de lemn, plastic, polistiren, etc., rezultate din ambalaje, pentru economia procesului, vor fi minime si vor fi colectate si reciclate de intrprinderile specializate. Materialele plastice vor fi colectate si valorificate separat. Alte deseuri solide vor fi colectate in europubele le aflate in numar suficient si situate intr-un loc stabilit in incinta. Acestea vor fi ridicate periodic si depozitate la rampa de gunoi de catre prestatorul de servicii de salubritate, pe baza contractului intre parti.

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: investitia, prin functiunile prezentate, nu este generatoare de substante toxice sau periculoase.

10. Lucrari pentru monitoringul mediului: Lucrarile de amenajare propuse vor fi intretinute si reinoite continuu, fiind astfel in acord cu functiunea propusa si ajutind la punerea ei in valoare. Nu sint necesare proceduri speciale pentru monitorizarea mediului, date fiind masurile mentionate expuse mai sus care fac posibila desfasurarea activitatii de depozitare/prelucrare/comercializare - fara incidente.

11. Proiectul nu necesita incadrare in prevederile altor acte normative nationale ce contin prevederi din legislatia comunitara.

12. Lucrari necesare organizarii de santier: pentru organizarea lucrarilor de executie se vor asigura sursa de apa (foraje existente pe amplasamentul studiat) si sursa de electricitate de la reseaua publica existent a pe traseul drumului de exploatare D2. Se vor amplasa un container pentru birou si o platforma pentru depozitarea uneltelor si materialelor de constructii; deasemenea se va realiza un

grup sanitar ecologic pentru a fi utilizat de catre constructor, sau se va utiliza cel existent in incinta alaturata. Terenurile degradate prin lucrarile de constructii se vor recondiționa și reda funcțiunilor stabilite prin proiect, după finalizarea lucrarilor.

13. Lucrari de reconstrucție ecologica : după executarea constructiilor, a lucrarilor de sistematizare , se va amenaja si spatiul verde, prin insamintarea cu gazon si plantare de arbori, se vor crea cateva alei pavate cu dale ecologice .In final terenul aferent investitiilor propuse va fi ocupat in proportie de cca.20% de constructii conform regulamentului aferent P.U.Z. ce urmeaza a fi realizat. Amenajarile incintei vor consta in trotuare si accese la cladiri dalate , platforme betonate sau placate cu dale ecologice in cadrul carora se vor realiza circulatiile si parcajele, platforma gospodareasca, alte amenajari-terase peisagere acolo unde terenul in panta necesita o sistematizare verticala mai complexa.

### 3.8.Modul de integrare in zona , prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

O astfel de investitie care propune amplasarea unor imobile cu profil functional agricol (productie/depozitare), cu un regim de inaltime pe parter inalt, prin extinderea « trupului » existent, constituie un plus edilitar la nivelul satului Sahateni, privind calitatea dezvoltarii durabile a localitatii, cu pondere privind dezvoltarea fondului construit .Prezentul studiu vine practic sa extinda subzona urbana de dotari , si, in acelasi timp, tine cont de solicitarile proprietarilor din zona. Aspectul cladirilor propuse va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si particularitatilor sitului, dependent de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor specifica unui anumit tip de functiune caracteristic zonei in care se afla in relatii de vecinatate. Totodata aspectul acesteia va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii moderne cu valente de coerenta si eleganta.

In -afara acestor aspecte, zona are probleme de poluare a mediului prin degradări de terenuri, depozități de gunoi menajer, depozități de materiale de construcții, cai de circulație auto nesistematizate, absenta dotarilor edilitare, etc.

Construcțiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețeaua de canalizare, incintele fiind dotate cu fose septice vidanjabile si statie de epurare.

Deșeurile menajere se vor depozita numai în locuri special amenajate și ridicate ritmic de serviciul de salubritate, de la fiecare beneficiar. Deseurile rezultate in urma realizarii unor obiective vor fi preluate prin contracte cu firme specializate si transmise spre reciclare.

Spațiile verzi propuse, vor fi organizate și amenajate corespunzător și îndeosebi zonele de odihnă și agrement din cadrul incintelor, asa-



zisele « zone sociale » , fiind tratate ca zone cu valoare ambientală și arhitecturală, cu mobilier urban adecvat.

Terenurile degradate se vor recondiționa și reda funcțiunilor stabilite prin proiect.

Se vor planta arbori și arbuști ,se vor amplasa perdele de aliniament și de protecție a incintelor față de direcția vânturilor dominante , delimitându-se circulația publică de spațiile construite din incinte.

Pentru eliminarea disfuncționalităților în domeniul căilor de circulație, a rețelelor mai importante de circulație -respectiv a drumurilor de exploatare de pământ ,sunt necesare lucrări cum ar fi :  
-sisteme rutiere îmbunătățite(cel puțin prin balastare), prin corectarea geometriei tramei corelată cu zonificarea funcțională propusă și stabilirea aliniamentelor, în cazul sectoarelor de drum(de pământ).

În ceea ce privește fondul construit și utilizarea terenurilor se propun :

-Realizarea de construcții de tip depozitare, mică industrie prelucrătoare și locuințe de serviciu sezoniere sau definitive pentru angajați, zilieri, etc.

-Realizarea iluminatului public stradal ;

-Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică ;

Referitor la spațiile plantate și la amenajarea zonelor degradate , se propun :

-Amenajare de spații verzi de aliniament totodată cu propunerea de modernizare a drumurilor și realizarea de spații verzi în incintele devenite funcționale pe profilul unităților agricole, cu respectarea procentelor prevăzute prin Ordonanța nr.119/2014 ;

-Realizarea canalizării în zonele propuse a fi construite ;

-Amenajarea unor spații verzi de tip tampon față de mediul artificial și protejarea zonelor față de factorii destructivi artificiali/naturali(direcția vânturilor dominante) prin perdele de protecție :

-Efectuarea unor lucrări de sistematizare verticală generală în corelare obligatorie cu sistematizarea incintelor ;

### 3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică prevăzute în zona studiată sunt următoarele :

- Construcții aferente sistemelor rutiere:Drumul județean DJ205,Drumurile de exploatare(asimilate categoriei de strazi"IV"),Parcări;Suprafața totală împreună cu circulațiile pietonale și rigolele, fără o geometrie exactă(5435,38mp)din care ,spațiile verzi-aliniamente reprezintă 1705,22mp;

-Rețele edilitare :Rețele de alimentare cu energie electrică MT(pentru zona studiată în P.U.Z., traseul este de 230,0m lungime până-n postul de transformare aflat în incintă).

## Tipul de proprietate asupra terenurilor(cf.Legii 213/1998).

Tipurile de proprietate care compun zona analizata sunt urmatoarele :

-Teren proprietate publica de interes judetean aferent drumului judetean DJ205, aflat in administrarea Consiliului Judetean Buzau;

-Terenuri proprietate publică administrate de Primaria Comunei Sahateni- reprezentata de rețeaua de drumuri de exploatare aferente zonei in studiu;

-Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si a persoanelor juridice-actualele terenuri agricole a caror functiune a fost analizata ca si terenul din categoria « curti-constructii » apartinand fermei,proprietatea S.C.Domeniile Sahateni S.R.L.

### Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivelor generale prezentate ,care trebuie sa demareze obligatoriu cu restructurarea circulatiei si realizarea suportului edilitar, este posibil ca prin diverse corectii sa fie necesar ca anumite suprafate de teren sa traca din proprietate privata in proprietatea publica a Comunei Sahateni .Aceasta evaluare se poate face doar printr-un studiu detaliat mai amanuntit si anume un « Studiu de Fezabilitate »,conform prevederilor legale.

### **4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Propunerile din Planul Urbanistic Zonal tin cont de funcțiunile existente in zona aflata in intravilan, avind ca scop implementarea unor investitii(cele 2 hale de productie/depozitare) pe lotul de teren apartinand firmei S.C.Domeniile Sahateni S.R.L. asigurind o continuitate functionala cu terenul a carui functiune este deja din categoria"unitati agricole"si o abordare similara sub toate aspectele.

Zona nu va putea fi racordată, din punct de vedere economic, la rețele de apă, canalizare, gaze sau telefonie, dar rețeaua electrica existenta MT din zona, este un suport important pentru dezvoltarea unor investitii viitoare,si poate fi oricand extinsa pentru a deservi noi obiective propuse de catre persoane private sau juridice.In ceea ce priveste celelalte utilitati,noi investitii vor putea functiona deocamdata in baza unor racorduri la propriile utilitati(foraje de apa ,fose septice vidanjabile, statii de epurare).

#### **• OPORTUNITATEA INVESTITIEI:**

Investitorul doreste sa creze un proiect pentru cresterea activitatii de prelucrare si de depozitare a diverselor soiuri de struguri si a derivatelor acestora ,urmand a amplifica investitii de acelasi tip intr-un viitor apropiat,avand in vedere cererea de produse agricole specializate cum ar fi cele legate de comercializarea pe o scara mai intinsa a strugurilor si a produselor ce rezulta din prelucrarea acestora .Forma si dimensiunile terenului ca si situarea

sa conditionata de cel putin doua cai de acces ,prin parametrii deja formulati , nu a necesitat alte alternative .

Alte activitati care pot aparea in zona sint cele reprezentate de profilul functional al zonelor din vecinatate ca si de functiunea nou-propusa diversificata din aceeasi gama . Amplasamentul nu se afla in aria naturala protejata « Natura 2000 ».Deasemenea nu intra in nici o incidenta cu vreun sit arheologic sau monument istoric.

Asa cum s-a aratat mai-sus, investitia nu produce impact asupra mediului,asupra populatiei,sanatatiei umane, florei,faunei, solului ,folosintelor,bunurilor materiale,calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului,climei,zgomotelor si vibratiilor,peisajului si mediului vizual,patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceleasi elemente.

Este de remarcat caracterul omogen al zonei din punct de vedere functional, in care arealul este ocupat de ample suprafete agricole cu diverse culturi .Investitia propusa vine sa completeze si sa se inscrie in profilul deja conturat prin situatia existenta .Astfel ca se produce o interferenta cu zonele apropiate mobilate cu functiuni asemanatoare-cum ar fi ferma viticola aflata la capatul de nord al satului la DJ205B spre Naieni,iar pe de alta parte se revine la functiunea anterioara a amplasamentului , unde a functionat cel putin 40 ani ,Ferma Rovinsah.

In- afara realizarii unui surplus de arie de prelucrare si depozitare de produse agricole ,investia este importanta si din punct de vedere al perceptiei volumetriei urbane restabilind, in conditiile extinderii functionale amintite,traditia locala a importantelor ferme particulare de dinainte de razboi,aflata la baza dealurilor subcapatice,in special in zona Munteniei.Astfel ca investia propusa de fata, este un prim pas de constituire a unei volumetriei coerente in planul doi de la intersectia Dj205 cu Dn1B spre Naieni actiune ce ar putea fi urmata si de alte investii in aceasi maniera. Totodata investitia va conduce si la refacerea cadrului natural aferent proprietatii , momentan destul de degradat.

#### **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

Bugetul alocat investitiei de catre S.C.Domeniile Sahatani S.R.L.va fi dimensionat si corelat cu devizul general ce se va intocmi conform H.G. 907/2016 privind cheltuielile de capital necesare realizarii obiectivelor de investitii,urmarindu-se capitolul C+M si cele referitoare la "Amenajarea terenului"si "Amenajarea pentru protectia mediului".In concluzie toate cheltuielile ce privesc investitia propriu-zisa cat si cele conexe ,vor fi suportate in totalitate de catre investitor.

#### **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Autoritatile publice locale nu vor avea implicare financiara in realizarea investitiei prezentate ;deasemenea racordarea la utilitati

va cadea in sarcina societatii promotoare a investitiei.Drumurile de exploatare aflate in zona studiata si care o leaga pe aceasta de satul Sahateni asigura o legatura mai rapida decat circulatia prin drumul national/european DN1B/E577 -via DJ205 -De2 de pe latura de vest a incintei ;deoarece retea de drumuri cu configuratie carteziana, asigura relatia cu toate proprietatile din zona sunt publice,sunt momentan din pamant,fiind in administrarea Primariei ar putea fi amenajate prin balastrare sau pietruire macar partial de catre beneficiarii din zona in partereniament cu Consiliul Local Comunal.

\*\*\*\*\*

---

---

## **REGULAMENTUL-LOCAL-DE-URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z.**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism.**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a unor noi zone funcționale în zona fostei ferme "Rovinsah" conform prevederilor din Planul Urbanistic General.Norme cuprinse în prezentul regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei cuprinzand si terenul fostei ferme Rovinsah ,actualmente aflata in proprietatea firmei S.C. Domeniile Sahateni S.R.L.si care se gaseste la intersectia Del si De2 cu drumul judetean DJ205 ce uneste toate aceste intersectii realizand accesul catre nord spre Comuna Naieni si spre sud ,catre drumul national/european DN1B/E577.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 si ale Legii nr. 350/2001,revizuite si reactualizate in 2019 ,in baza Ghidului indicativ GM - 010 / 2000.

##### **2. Baza legală**

2.1. La baza elaborării Planului Urbanistic Zonal au stat certificatul de urbanism nr. 15/25.06.2021 si Avizul de Oportunitate nr.940 din 17/02/2022,eliberate de Primăria Comunei

Sahateni, ca și prevederile P.U.G.-Comuna Sahateni, aprobat conform H.C.L.nr.22 /1999. Regulamentul local de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor , de realizare și folosinta

a construcțiilor pentru zona studiată .

2.2. Regulamentul aferent P.U.Z .-ului are aceeași structură cu regulamentul general aferent P.U.G.-ului dar cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborării regulamentul local stau legislația în domeniu și normativele specifice deja menționate .

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru :

- eliberarea altor certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă ce se vor realiza în viitor;

- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operațiuni curente ale compartimentelor de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, reparcelări , concesionări, exproprieri, schimburi de terenuri, etc.);

3.2. Conformarea suprafeței pentru care s-a elaborat lucrarea este precizată în Avizul de Oportunitate menționat și conforma cu partea desenată aferentă acestuia.

3.3. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, s-au prezentat în planșe distanțele față de limitele parcelei, aliniamentele, distanțe de protecție, etc.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A

### TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

În zonă nu vor fi amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu apă, aer, sol. Acestea se vor referi la depozitare, eventual producție de tip ecologic, nepoluantă, fără riscuri tehnologice. Construcțiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețeaua de apă și canalizare existente sau propuse a fi realizate și în această zonă, prin reconsiderarea rețelelor din interiorul proprietății și propunerea unor noi pentru asigurarea fără întreruperi a investițiilor propuse. Deșeurilor menajere se vor depozita numai în locuri special amenajate și ridicate ritmic de serviciul de salubritate.

Valorile din zonă ce necesită protecție sunt în primul rând zona aferentă cailor de circulație (pe tronsoanele corespunzătoare

studiului).In zona nu exista monumente istorice sau situri arheologice,nici situri NATURA 2000,ROSPA.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Construcțiile realizate în zonă vor fi edificate cu materialele de bună calitate in cadrul unor structuri care să prezinte siguranță în exploatare fiind proiectate si construite conform „Codului de proiectare antiseismica P100/2013”.Deasemenea,prin aspect și funcționalitate,vor trebui să corespundă noilor cerințelor estetice și funcționale.

#### **6.Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

In ceea ce priveste propunerea de modernizare a drumurilor satesti de acces ,față de aliniament (linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat), asimilate unor strazi de categoria IV, limitele de construibilitate se vor situa la distanta de minim 3,0m fata de limitele proprietatiilor. Pentru drumurile care deservesc zona studiata se vor dispune aliniamente specifice categoriei ,distanțele între fronturi fiind propusa de 11,00m. Amplasarea construcțiilor pe parcela se va face respectând prevederile Codul Civil privind vecinatatile.

#### **7.Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul la loturile aferente zonei studiate,se va face cu prioritate, din actualele drumuri de pamint incluse pentru modernizare in sistematizarea circulatiei zonei studiate; de asemenea se va avea in vedere ca intersecțiile sa asigure fluenta circulatiei dar si pentru preluarea diferențelor de nivel între acestea si zonele(proprietatile) din imediata vecinatate.

#### **8.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Obiectivele proiectate vor fi racordate la rețelele de apă, canalizare, electrice, telecomunicații, prin extinderea rețelelor existente de energie electrica cu bransamentele aferente și reconsiderarea utilitatilor aflate deja in incinte sau pozarea unora noi dupa caz,in baza unor proiecte de specialitate,conform legii. Momentan inasa, pentru investitiile ce vor fi realizate in viitorul apropiat, canalizarea va fi preluata prin fose septice betonate vidanjabile corespunzator dimensionate,dotate cu diverse filtre specializate si statie de epurare, iar alimentarea cu apa se va asigura prin foraje proprii sau asociate,existente si propuse daca este cazul. Similar, incalzirea se poate asigura fie electric(sub toate formulele cunoscute), fie prin centrale termice pe gaze cu recipienti de tipul „G.P.L.”,sau centrale pe combustibil solid-proprii.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Conform prevederilor legale pentru construcții cu funcțiuni care vizează funcțiuni cu caracter asociat producției agricole, nu se prevăd loturi cu suprafețe fixe, acestea fiind determinate de mărimea și specificul investiției, de numărul de mașini pentru parcare și în principal de modul de organizare al incintei. Adâncimea laturilor parcelei este variabilă în funcție de conturul proprietatilor în impact direct cu domeniul public. Coeficientii spațiali maximi propuși la nivelul P.U.Z.-ului sunt:

P.O.T. max. propus = 40,0 %

C.U.T. max. propus = 0,60

Regimul de înălțime maxim propus este de (eventual subsol util ptr. pivnite + P+E+M nivele (distribuite ca accente volumetrice)).

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

### și împrejurimi

În interiorul parcelelor, spațiul rămas liber va fi bogat plantat, astfel încât să constituie o prelungire a zonelor verzi de protecție preconizate împotriva vanturilor dominante din restul teritoriului.

De-a lungul carosabilelor se vor prevedea plantații de aliniament cu condiția ca acestea să nu stînjenească vizibilitatea. În zonele construite se vor realiza spații verzi (în procente specifice conform Ordonanței 119/2014) și de odihnă, îmbogățite printr-o diversitate mare de mobilier urban.

Volumetria generală va avea un aspect arhitectural plăcut, care se va încadra în arhitectura utilitară propusă, adecvată funcțiunii și unei zone cu specific rural. Împrejurimile vor face trimitere la zona rurală studiată, vor avea .cca. 2,00 m înălțime și, date fiind condițiile meteo mai ales din timpul iernii (vanturi, înzăpeziri pe perioade mai lungi), este oportun ca acestea să fie cât mai opace și rezistente, realizate fiind din zidării sau panouri pline.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. Unități și subunități funcționale

Z1-Zona unitatilor agricole (cuprinzand spatii de procesare si de depozitare, spatii de expunere si de prezentare a produselor, diverse anexe agricole (grajduri, fanare, etc.) locuinte sezoniere pentru personalul zilier, etc.

Z2- Zona terenurilor agricole;

Z3- Zona circulatiei rutiere pietonale, parcări incluzand si spatiile verzi de aliniament;

ZE-Zona retelelor tehnico-edilitare

*Pentru fiecare zonă funcțională se va respecta legislația în vigoare în domeniu existentă la data construirii.*

*Pentru căile de comunicare rutieră au fost prevăzute reguli speciale privind aliniamentele în planșele anexate la proiect.*

#### **IV/V.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR**

##### **FUNCȚIONALE**

*Prevederile sunt prescripțiile specifice prevăzute în Planul Urbanistic General al Comunei Sahateni detaliate în documentațiile de urbanism subsecvente P.U.G.-ului, în acord cu funcțiunile noi, ce se doresc a fi implementate, în acest caz prevăzute adiacent fostei ferme Rovinsah și actuala fermă Domeniile Sahateni.*

##### **Z1-Zona unitatilor agricole**

##### **PERMISIUNI:**

- se pot autoriza construcții noi pentru funcțiunile amintite mai-sus pe terenurile libere, edificabile prin îmbunătățirea caracteristicilor tehnico-edilitare ale acestora;*
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și aspectului drumurilor existente care asigură accesul direct de obicei acestea fiind situate în interiorul incintei; se vor autoriza în condițiile legii, bretele și drumuri noi suplimentare dacă acestea sunt necesare în funcție de profilul funcțional;*
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar;*
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii altor construcții;*
- se pot autoriza lucrări de sistematizare verticală și lucrări de amenajări de spații verzi;*
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;*
- se pot executa lucrări de protecție a lucrărilor de foraje de apă, a bazinelor vidanjabile din incinte;*
- se pot executa împrejmuiri având o înălțime maximă de 2,0m din materiale care să asigure, cel puțin o vizibilitate relativă din una/două direcții, dar și protecție împotriva vânturilor dominante;*

##### **CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:**

- orice investiție pe teren privat, se va realiza în baza unor documentații tehnice pentru care se va emite autorizație de construire, în condițiile respectării tuturor prevederilor legale;*
- nu se va autoriza construirea de clădiri având alte funcțiuni în afara celor prevăzute prin prezenta zonificare;*
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;*
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;*



- regim de inaltime maxim propus este de (eventual subsol util-pivnite)+P+E+M nivele (cu accente volumetrice) cu elemente de racord volumetric la vecinatatile constituite (construite,) in functie de vecinatati;

-P.O.T. MAX.PROPUS=45,00%;

-C.U.T. MAX.PROPUS=0,60;

**Z2- Zona terenurilor agricole** (reprezinta zona terenurilor arabile cultivabile: pajiști, fânațe pentru pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, etc.)

#### **PERMISIUNI:**

-se pot autoriza lucrari de imprejmui si accese pe teren (sau in incinta);

- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizico-chimice a terenurilor ;

- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare a acestora (foraje de apa);

- se pot autoriza lucrări de sistematizare verticala a terenurilor, lucrări de terasari sau terasamente ;

- se pot autoriza lucrări de plantații ;

- se pot autoriza lucrări de îmbunătățire funciare (dacă se consideră că este cazul) ;

-se pot autoriza noi unități agricole ,rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură ;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :**

-Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

- Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.

-Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții : (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole ; (b) suprafața minimă a exploatației sa fie de minim de 2 ha ; (c) parcela sa aiba acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute) ; (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arabil, livadă, vie, pășune, fâneata ; (e) terenul va fi înscris în registrul agricol ; (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic ; (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole ;

#### **UTILIZARI INTERZISE:**

-orice utilizări, altele decât cele admise mai-sus ; este interzisa edificarea oricaror feluri de cladiri sau instalatii care ar conduce la schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor;  
-nu se va permite traversarea terenurilor cu circulații carosabile curente ;

#### **RESTRICȚII :**

-intervențiile care privesc amenajări de parcaje,accese racordarea la unele utilitati, nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate aprobate in conditiile legii.

**Z3-Zona circulației pietonale, rutiere, parcări,spatii verzi aferente ;**

#### **PERMISIUNI:**

- se mentin traseele existente-ale ale drumurilor locale existente realizandu-se lucrari obligatorii de modernizare(balastare cu stabilizare sau pietruire),executarea de rigole pentru preluarea apelor pluviale,rezolvarea intersectiilor,toate in baza unor documentatii tehnice specifice ;  
- se pot autoriza lucrări de întreținere a drumurilor existente;  
-traseele acestora ,acolo unde este posibil ,vor fi marcate de plantatii de aliniament;

#### **CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:**

-interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de ansamblu si de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare;  
-avand in vedere cadrul restrictiv al proprietatilor private ,este interzisa parcare vehiculelor in-afara zonei lor de interes,fiind obligatorie parcare in incintele respective;  
-distanțele de construibilitate fata de rețeaua de drumuri locale va fi de minim 3,00m de la limita proprietatii;pentru aceste drumuri asimilate strazilor de categoria IV-distanta intre fronturi va fi de minim 11,00m;  
-nu se va permite traversarea zonei cu circulații carosabile curente, in-afara celor prevazute prin zonificare ;  
- se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii, chioșcuri sau reclame, ce stânjenesc circulația ;  
Zona spatiilor verzi are in vedere in primul rand spatiile verzi de aliniament,dar se poate referi si la cele de incinta,in functie de specificul functional.

#### **PERMISIUNI:**

-se pot autoriza lucrări de protejare si întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;  
-se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;

-se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement, amenajari sportive (in cadrul incintelor unitatilor agricole);  
-se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.  
-se permite amplasarea unor constructii cu caracter definitiv conform legislatiei in vigoare, cu functiuni complementare zonei verzi, numai dupa intocmirea unor documentatii de specialitate, de amenajarea teritoriului, avizate si aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 5% din suprafata spatiului verde respectiv;

#### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII:

- nu se permite traversarea acestei zone cu circulatii carosabile curente;  
- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi;  
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului;

-nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, prin registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4/2008.

#### ZE-Zona retelelor tehnico-edilitare

-Zona este partial strabatuta de o retea aeriana de MT-20kV care alimenteaza prin intermediul unui post de transformare aflat incinta cu numarul cadastral 21676 (care apartine tot S.C.Domeniile Sahateni) , imobilele existente ca si investitiile preconizate. Din aceasta retea, prin intermediul altor posturi de transformare se pot alimenta si alte obiective viitoare preconizate de documentatiile de urbanism.

-Zona de protectie a acestei retele este reprezentata de un culoar de 24,00m (12,00m din ax) -zona needificabila.

Se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere a dotarilor tehnico-edilitare existente cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei ;aceasta retea va fi inclusa in studiul general de alimentare cu energie electrica ,urmand a fi modificata, restructurata, eventual extinsa si transformata in retea subterana.

Implementarea unui sistem centralizat de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala nu este posibila, economic vorbind, in aceasta faza ;va deveni viabila, rentabila doar daca zona va continua sa se mobileze.

ÎNTOCMIT,  
S.C.Arhitour S.R.L.  
ARH. MAGAZIN CARMEN