PRIMARIA COMUNEI MOTCA
Judetul Iasi
INTRARE / IESIRE
Nr. 7364
Anul 2026 Luna 11 Ziua 03

Memoriu General de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Introducere teren în intravilan în scopul construirii HALĂ RECICLARE ȘI PRODUCȚIE PRODUSE DIN PLASTIC"

PROIECTANT GENERAL:
S.C. URBATECH S.R.L. IAȘI

BENEFICIAR:
S.C. DOMIGHIAN'S PARK S.R.L. prin Costel-Dorel FLOREA

DATA:
2026

FOAIE DE SEMNĂTURI ŞI ŞTAMPILE

S.C. URBATECH S.R.L.:

Arhitect-urbanist Iustin-Constantin HEN

Geograf Iustin-Alexandru HEN

Inginer Marina DORNEANU

CUPRINSUL DOCUMENTAȚIEI

VOLUMUL I 8
1. INTRODUCERE 8
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 8
1.2. Metodologia ce a stat la baza documentației 9
1.3. Obiectul lucrării P.U.Z. 9
1.3.1. Solicitări ale temei program 9
1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată 11
1.4. Surse documentare 12
1.4.1. Documente legislative și reglementări tehnice 12
1.4.2. Documentații de urbanism 12
1.4.3. Documente cadastrale și de proprietate 12
1.4.4. Documente administrative 13
1.4.5. Surse cartografice și informaționale 13
1.4.6. Avize 13
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 14
2.1. Evoluţia zonei şi potenţialul de dezvoltare 14
2.1.1. Date privind evoluția zonei 14
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 15
2.1.3. Potențial de dezvoltare 16
2.2. Încadrarea în localitate 18
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității 18
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general 19
2.3. Elemente ale cadrului natural 20
2.3.1. Caracteristici climatice ale zonei 20
2.3.2. Relieful 20
2.3.3. Temperatura aerului 21
2.3.4. Precipitații 22
2.3.5. Vântul 23
2.3.6. Caracteristici geo-tehnice ale terenului 24
2.3.7. Geologia 24
2.3.8. Seismicitatea 25
2.3.9. Identificarea zonelor protejate 26
2.3.10. Vecinătăți din sectorul petrol și gaze naturale 26
2.3.11. Pericole de accident major 27
2.3.12. Zone de risc natural (alunecarii și inundații) 27

2.4. Circulaţia 28
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației 28
2.4.1.1. Circulația rutieră 28
2.4.1.2. Circulația feroviară 29
2.4.1.3. Circulația navală și aeriană 29
2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație 29
2.5. Ocuparea terenurilor 30
2.6. Echiparea edilitară 31
2.6.1. Alimentarea cu apă 31
2.6.2. Canalizarea 31
2.6.3. Alimentarea cu energie electrică 32
2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale 32
2.6.5. Telecomunicații 32
2.6.6. Salubrizare 32
2.6.7. Concluzii 33
2.7. Probleme de mediu 33
2.7.1. Relația cadru natural-cadru construit 33
2.7.2. Evidențierea riscurilor natural și antropice 34
2.7.2.1. Riscuri naturale 34
2.7.2.2. Riscuri antropice 34
2.7.2.3. Concluzii 35
2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă 35
2.7.3.1. Infrastructura rutieră 35
2.7.3.2. Infrastructura feroviară 35
2.7.3.3. Rețele tehnico-edilitare 35
2.7.3.4. Rețele din domeniul gazelor naturale și al produselor energetice 36
2.7.3.5. Rețele electrice și instalații energetice 36
2.7.3.6. Concluzii 36
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție 36
2.7.5. Evidențierea potențialului balenar și turistic – după caz 37
2.8. Opțiuni ale populației 37
2.8.1. Opțiuni ale populației 37
2.8.2. Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei 38
2.8.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul PUZ 38
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 39
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și ale avizelor obținute pentru PUZ 39
3.1.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 39

3.1.2. Concluzii ale avizelor obținute pentru PUZ 39
3.2. Prevederi ale P.U.G. 43
3.3. Valorificarea cadrului natural 44
3.4. Modernizarea circulaţiei 45
3.4.1. Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun 45
3.4.2. Organizarea circulației feroviare, circulației navale, circulației aeriene – după caz 45
3.4.3. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiții special pentru persoane cu dizabilități) 46
3.4.4. Transportul în comun 46
3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici caracteristici 47
3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale 47
3.5.2. Stabilirea destinației tuturor terenurilor din zonă 47
3.5.3. Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică a fiecărei funcțiuni, în spiritual valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților 48
3.5.4. Bilanț teritorial de zonă comparativ – existent/propus 48
3.5.5. Principalii indici caracteristici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție – POT, CUT 49
3.6. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi 50
3.6.1. Funcţiunea dominantă 50
3.6.2. Funcţiuni complementare admise 50
3.6.3. Funcţiuni admise cu condiţionări 50
3.6.4. Funcţiuni interzise 51
3.6.5. Servituţi şi condiţionări urbanistice 51
3.6.6. Regimul de construire 51
3.6.7. Parcaje 52
3.6.8. Concluzii 52
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare 52
3.7.1. Alimentarea cu apă 52
3.7.2. Canalizarea apelor uzate 52
3.7.3. Evacuarea apelor pluviale 53
3.7.4. Alimentarea cu energie electrică 53
3.7.5. Alimentarea cu gaze naturale 53
3.7.6. Telecomunicații 53
3.7.7. Salubrizarea și gestionarea deșeurilor 54
3.7.8. Concluzii privind echiparea edilitară 54
3.8. Protecţia mediului 54
3.8.1. Propuneri privind diminuarea / eliminarea surselor de poluare 54
3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale 55
3.8.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate 55
3.8.4. Depozitarea controlată a deșeurilor 56
3.8.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi 56

3.8.6. Organizarea sistemelor de spații verzi 56
3.8.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate 57
3.8.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană 57
3.8.9. Valorificarea potențialului turistic / balnear – după caz 58
3.8.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore 58
3.8.11. Contribuția investiției la economia circulară 58
3.8.12. Etichetarea verde a investiției și contribuția la obiectivele dezvoltării durabile 59
3.8.13. Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004 59
3.9. Obiective de utilitate publică 60
3.9.1. Identificarea obiectelor de utilitate publică 60
3.9.2. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse 61
3.10. Date generale privind securitatea la incendiu și protecția civilă 61
3.10.1. Date generale privind securitatea la incendiu 61
3.10.2. Căi de acces și intervenție pentru autospeciale 62
3.10.3. Echiparea cu hidranți exteriori 62
3.10.4. Rezerva de apă pentru incendiu 62
3.10.5. Măsuri generale de protecție civilă 63
3.10.6. Concluzii 63
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 63
4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG 63
4.2. Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare 64
4.3. Priorități de intervenție 64
4.4. Modul de integrare a dezvoltării în zonă 65
4.5. Prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă şi la nivelul localităţii 65
4.6. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale 65
4.7. Efectele economice și sociale ale investiției propuse 67
4.8. Concluzii privind oportunitatea investiției 67
VOLUMUL II 69
CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE 69
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 69
1.2. Baza legală a elaborării 69
1.3. Domeniul de aplicare 70
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 70
2.1. Reguli privind protecția mediului și a patrimoniului natural 70
2.2. Reguli privind infrastructura verde și amenajarea spațiilor verzi 71
2.3. Reguli privind accesibilitatea și mobilitatea 71
2.4. Reguli privind siguranța rutieră 71

2.5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public 72
2.6. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii 72
2.7. Reguli privind parcajele 72
2.8. Reguli privind securitatea la incendiu 72
2.9. Reguli privind echiparea edilitară 73
2.10. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor 73
2.11. Reguli privind amplasarea construcțiilor 73
CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 73
3.1. Unități Teritoriale de Referință 73
CAPITOLUL IV – PREVEDERI SPECIFICE UTR IR 74
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 74
Art. 1 – Utilizări admise 74
Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări 75
Art. 3 – Utilizări interzise 75
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE CONFIGURARE A PARCELELOR 76
Art. 4 – Caracteristicile parcelelor 76
Art. 5 – Circulații și accese 76
Art. 6 – Staționarea autovehiculelor 76
Art. 7 – Spații verzi 77
Art. 8 – Împrejmuiri 77
SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR 77
Art. 9 – Amplasarea construcțiilor față de aliniament 77
Art. 10 – Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioară ale proprietății 78
Art. 11 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei 78
Art. 12 – Înălțimea minimă a construcțiilor 78
Art. 13 – Înălțimea maximă admisă 78
Art. 14 – Regimul minim de înălțime 78
Art. 15 – Regimul maxim de înălțime 79
Art. 16 – Aspectul exterior al construcțiilor 79
Art. 17 – Echiparea edilitară 79
SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 79
Art. 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT) 79
Art. 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 80
Art. 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT) 80
Art. 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) 80
Art. 22 – Alte condiții privind ocuparea și utilizarea terenului 80
CAPITOLUL V – DISPOZIȚII FINALE 81
5.1. Aplicarea regulamentului 81
5.2. Fișa sintetică a UTR IR 81

VOLUMUL I

Memoriul General de Urbanism

Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Introducere teren în intravilan în scopul construirii HALĂ RECICLARE ȘI PRODUCȚIE PRODUSE DIN PLASTIC"

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Introducere teren în intravilan în scopul construirii HALĂ RECICLARE ȘI PRODUCȚIE PRODUSE DIN PLASTIC"

Beneficiar:

S.C. DOMIGHIAN'S PARK S.R.L.
prin administrator Costel-Dorel FLOREA

Proiectant general:

S.C. URBATECH S.R.L. IAȘI
E.U.I.D.: ROONRC.2004000411220
C.U.I.: RO 16194604
adresa: str. Şoseaua Nicolina nr. 32, bl. 961, sc. A, ap. 4
municipiul Iaşi, C.P. 700733, judeţul Iaşi
mobil: +40742.063.299
e-mail: urbanism.urbatech@gmail.com

Faza:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Data elaborării:

iunie 2026

1.2. Metodologia ce a stat la baza documentaţiei

Prezenta documentaţie a fost elaborată în conformitate cu prevederile legislaţiei şi normativelor specifice domeniului amenajării teritoriului şi urbanismului, având la bază metodologia stabilită prin „Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, precum şi prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 175/N/2000.

La elaborarea documentaţiei au fost avute în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, precum şi ale celorlalte acte normative şi reglementări tehnice incidente în domeniul urbanismului, protecţiei mediului, infrastructurii tehnico-edilitare, circulaţiilor şi siguranţei construcţiilor.

Metodologia de elaborare a documentaţiei a presupus parcurgerea etapelor specifice unei documentaţii de urbanism, respectiv analiza situaţiei existente a amplasamentului şi a zonei de influenţă, identificarea caracteristicilor teritoriale şi funcţionale ale terenului studiat, evaluarea relaţiilor cu localitatea şi cu infrastructura existentă, analiza reglementărilor urbanistice aplicabile, precum şi identificarea oportunităţii introducerii terenului în intravilan şi a dezvoltării unei funcţiuni industriale de reciclare şi producţie.

În procesul de fundamentare a propunerilor urbanistice au fost utilizate informaţii rezultate din actele de proprietate, documentaţiile cadastrale şi topografice disponibile, documentaţiile de urbanism aprobate la nivelul comunei Moţca, datele şi informaţiile furnizate de beneficiar, precum şi informaţiile şi condiţionările formulate de autorităţile şi instituţiile competente implicate în procesul de avizare.

Totodată, în elaborarea documentaţiei au fost avute în vedere cerinţele şi condiţiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 09 din 10.06.2026, emis de Primăria Comunei Moţca, precum şi necesitatea obţinerii avizelor şi acordurilor solicitate de la operatorii de utilităţi şi instituţiile cu atribuţii în domeniul protecţiei mediului, sănătăţii populaţiei şi securităţii la incendiu.

Documentaţia urmăreşte stabilirea cadrului urbanistic necesar introducerii în intravilan a terenului identificat prin NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, precum şi includerea în zona reglementată a terenului intravilan identificat prin NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, destinat asigurării accesului la investiţie. Soluţiile propuse au fost fundamentate în concordanţă cu principiile dezvoltării durabile, ale utilizării eficiente a terenurilor şi ale integrării armonioase a investiţiei în contextul teritorial şi funcţional al comunei Moţca.

1.3. Obiectul lucrării P.U.Z.

1.3.1. Solicitări ale temei program

Beneficiarul investiţiei, S.C. DOMIGHIAN'S PARK S.R.L., reprezentată prin administrator FLOREA Costel-Dorel, solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii în

intravilan a terenului identificat prin numărul cadastral 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilanul comunei Moţca, judeţul Iaşi, precum şi includerea în zona reglementată a terenului identificat prin numărul cadastral 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan, destinat asigurării accesului la investiţia propusă. Suprafaţa totală reglementată prin prezenta documentaţie este de 11.068 mp.

Tema-program are ca obiectiv principal dezvoltarea unei unităţi destinate prelucrării şi reciclării materialelor plastice şi producerii de recipiente şi alte produse din material plastic. Materia primă utilizată va proveni din centre specializate şi va fi transportată la amplasament în vederea prelucrării şi introducerii în fluxul tehnologic, cu stocare temporară de scurtă durată în spaţiile special amenajate.

În acest sens, beneficiarul propune realizarea unei hale industriale cu o suprafaţă estimată de aproximativ 2.400 mp, destinată desfăşurării proceselor tehnologice specifice activităţii de reciclare şi producţie. În cadrul halei vor fi amenajate spaţii administrative şi funcţionale necesare desfăşurării activităţii, respectiv birouri, vestiare, grupuri sanitare şi alte spaţii auxiliare destinate personalului.

De asemenea, investiţia va include realizarea unor amenajări exterioare şi dotări complementare necesare funcţionării obiectivului, respectiv:

- spaţii/celule pentru stocarea temporară, de scurtă durată, a materiei prime provenite din centre specializate;
- celule de stocare temporară organizată pentru materia primă şi materialele auxiliare utilizate în procesul tehnologic;
- platforme şi căi de circulaţie interioară pentru accesul şi manevrarea autovehiculelor;
- parcaje pentru autoturisme şi autovehicule de transport marfă;
- spaţii verzi şi plantaţii de protecţie;
- împrejmuirea incintei;
- reţele şi instalaţii tehnico-edilitare aferente investiţiei;
- amenajări pentru colectarea şi gestionarea apelor pluviale şi pentru gestionarea controlată a deşeurilor proprii rezultate din activitate.

În vederea creşterii eficienţei energetice şi a reducerii consumului de energie din surse convenţionale, beneficiarul intenţionează să realizeze şi o centrală fotovoltaică destinată producerii energiei electrice pentru consumul propriu al obiectivului. Panourile fotovoltaice vor fi amplasate la nivelul terenului, în cadrul incintei reglementate prin prezenta documentaţie.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se urmăreşte stabilirea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor şi amenajărilor propuse, a modului de organizare funcţională a terenului, a relaţiilor cu infrastructura existentă şi a condiţiilor de echipare edilitară, astfel încât investiţia să poată fi realizată în condiţii de siguranţă, eficienţă economică şi compatibilitate cu dezvoltarea teritorială a comunei Moţca.

Documentaţia va fundamenta oportunitatea introducerii în intravilan a terenului NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, şi va stabili reglementările urbanistice pentru zona totală de 11.068 mp, incluzând NC 62267 ca teren intravilan destinat accesului direct la DN2 (E85), în concordanţă cu principiile dezvoltării durabile, protecţiei mediului şi utilizării eficiente a resurselor.

1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată

Investiţia propusă prin prezenta documentaţie se înscrie în direcţiile generale de dezvoltare economică şi de valorificare a potenţialului teritorial al comunei Moţca, fiind compatibilă cu tendinţele de dezvoltare specifice zonelor situate în proximitatea principalelor coridoare de transport rutier.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei Moţca, în imediata vecinătate a intravilanului existent şi în apropierea drumului naţional DN2 (E85), una dintre cele mai importante artere de circulaţie la nivel naţional, care asigură legătura dintre regiunea Moldovei şi celelalte zone ale ţării. Poziţionarea terenului în raport cu această infrastructură majoră de transport conferă amplasamentului un potenţial ridicat pentru dezvoltarea unor activităţi economice, logistice, de servicii şi producţie.

Zona în care se află terenul studiat este caracterizată prin prezenţa unor funcţiuni mixte, în cadrul cărora se regăsesc activităţi comerciale, servicii pentru populaţie şi agenţi economici, unităţi de alimentaţie publică şi cazare, spaţii de depozitare, activităţi de întreţinere şi reparaţii auto, precum şi locuinţe individuale. Acest caracter funcţional mixt evidenţiază existenţa unui proces de dezvoltare şi diversificare economică specific zonelor aflate în vecinătatea infrastructurilor majore de transport.

Totodată, terenul studiat se află în vecinătatea imobilului NC 62266, în suprafaţă de 4.432 mp, rezultat împreună cu NC 62267 din dezmembrarea fostului NC 62185 şi pe care este edificată o construcţie nefinalizată cu destinaţia de motel. Terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, a fost individualizat pentru asigurarea legăturii funcţionale directe dintre NC 62186 şi DN2 (E85), având rol de drum de servitute şi acces la investiţie.

Prin funcţiunea propusă – hală de reciclare şi producţie produse din plastic, cu spaţii de depozitare, platforme tehnologice şi sisteme de producere a energiei din surse regenerabile – investiţia contribuie la diversificarea activităţilor economice locale, la valorificarea resurselor rezultate din procesele de reciclare şi la crearea premiselor pentru dezvoltarea unor activităţi productive cu valoare adăugată.

Propunerea de introducere în intravilan a terenului NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, împreună cu reglementarea funcţională a accesului prin NC 62267, teren deja intravilan, reprezintă o dezvoltare firească şi justificată din punct de vedere urbanistic, având în vedere poziţionarea în imediata vecinătate a intravilanului existent, accesibilitatea directă la DN2 (E85), caracterul mixt al funcţiunilor existente în zonă şi potenţialul amplasamentului de a susţine investiţii productive şi generatoare de locuri de muncă.

Prin urmare, obiectivele urmărite prin prezenta documentaţie sunt compatibile cu direcţiile generale de dezvoltare economică şi teritorială ale comunei Moţca şi contribuie la consolidarea funcţiunilor economice specifice zonei adiacente principalelor axe de circulaţie rutieră.

1.4. Surse documentare

La elaborarea prezentei documentaţii au fost utilizate documente cu caracter legislativ, urbanistic, cadastral şi administrativ, precum şi informaţii furnizate de beneficiar şi autoritatea publică locală, necesare fundamentării oportunităţii investiţiei propuse.

În vederea elaborării documentaţiei au fost consultate următoarele surse documentare:

1.4.1. Documente legislative şi reglementări tehnice

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Ordinul MLPAT nr. 175/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal";
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentului local de urbanism";
- alte acte normative şi reglementări tehnice aplicabile investiţiei propuse.

1.4.2. Documentaţii de urbanism

- Planul Urbanistic General al comunei Moţca, proiect nr. 1499/1996;
- Hotărârea Consiliului Local Moţca nr. 39 din 22.09.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General;
- Hotărârea Consiliului Local Moţca nr. 95 din 21.12.2023 privind prelungirea valabilităţii Planului Urbanistic General;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului comunei Moţca.

1.4.3. Documente cadastrale şi de proprietate

- Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 33288 din 09.06.2026 aferent imobilului identificat prin numărul cadastral 62186;
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 154 din 05.03.2026, autentificat de notar public Pintilie Lăcrămioara;
- documentaţiile cadastrale şi planurile aferente imobilelor identificate prin numerele cadastrale 62186, 62266 şi 62267, inclusiv documentaţia de dezlipire a fostului imobil NC 62185;
- planul de încadrare în zonă şi alte materiale cartografice disponibile.

1.4.4. Documente administrative

- Certificatul de Urbanism nr. 09 din 10.06.2026 emis de Primăria Comunei Moţca;
- informaţiile şi documentele puse la dispoziţie de beneficiar;
- informaţiile şi datele furnizate de autoritatea publică locală.

1.4.5. Surse cartografice şi informaţionale

- ortofotoplanuri şi imagini aeriene disponibile;
- baze de date geografice şi cadastrale cu relevanţă pentru amplasamentul studiat;
- observaţii şi constatări rezultate din analiza amplasamentului şi a zonei de influenţă.

Documentele şi informaţiile menţionate au constituit baza de analiză şi fundamentare a soluţiei urbanistice propuse, contribuind la evaluarea situaţiei existente şi la stabilirea oportunităţii introducerii terenului în intravilan în vederea realizării investiţiei propuse.

1.4.6. Avize

Nr. crt.	Data emiterii	Emitent	Document / nr.	Observaţie
1	**24.06.2026**	Primăria Comunei Moţca	**Aviz de oportunitate nr. 1 / 24.06.2026**, adresa nr. 3027/24.06.2026	Favorabil; stabileşte condiţiile de elaborare a PUZ.
2	**24.06.2026**	APAVITAL S.A. Iaşi	**Aviz de principiu nr. 41141 / 24.06.2026**	Alimentare cu apă + canalizare. Aviz de principiu; avizul definitiv se emite la DTAC.
3	**29.06.2026**	Delgaz Grid S.A. – Gaz	**Aviz de principiu nr. 215426571 / 29.06.2026**	Favorabil cu condiţii.
4	**29.06.2026**	Girexim Universal S.A. – Salubritate	**Aviz favorabil nr. 20.795 / 29.06.2026**	Favorabil; valabilitate 12 luni.
5	**02.07.2026**	Direcţia de Sănătate Publică Iaşi	**Notificare privind respectarea legalităţii nr. 10910 RUG / 1251 RAA / 251 RMM / 02.07.2026**	DSP constată că proiectul respectă normele de igienă şi sănătate publică, cu condiţiile precizate.
6	**06.07.2026**	S.C. TV SAT S.R.L.	**Aviz favorabil condiţionat nr. 2026061 / 06.07.2026**	Reţele cablu TV/fibră optică şi comunicaţii.
7	**09.07.2026**	Direcţia Judeţeană de Mediu Iaşi	**Adresa nr. 3621 / 09.07.2026**	DJM comunică decizia etapei de încadrare: proiectul **nu se supune evaluării impactului asupra mediului şi nu se supune evaluării adecvate**. Atenţie:

Nr. crt.	Data emiterii	Emitent	Document / nr.	Observaţie
				documentul precizează că reprezintă **consultanţă tehnică**, nu actul final de reglementare.
8	**03.08.2026**	Delgaz Grid S.A. – Electricitate	**Aviz nr. 1089**	Favorabil. Şedinţa CA şi numărul avizului sunt din **30.07.2026**, dar documentul precizează explicit **„Data emitere aviz: 03.08.2026".**
9	**18.08.2026**	ISU „Mihail Sturdza" Iaşi	**Adresa nr. 2542154 / 18.08.2026 – securitate la incendiu**	ISU comunică faptul că **avizul de securitate la incendiu nu este necesar pentru faza PUZ.** 13 Aviz SI
10	**18.08.2026**	ISU „Mihail Sturdza" Iaşi	**Adresa nr. 2542030 / 18.08.2026 – protecţie civilă**	ISU comunică faptul că **avizul de protecţie civilă nu este necesar pentru faza PUZ.**
11	**08.09.2026**	OCPI Iaşi – BCPI Paşcani	**Proces-verbal de recepţie nr. 3027 / 2026**	Recepţie documentaţie topografică; lucrarea este declarată **Admisă**. Nu este propriu-zis un aviz PUZ, dar este document necesar documentaţiei.
12	**14.09.2026**	Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale	**Aviz nr. 702 / 14.09.2026**	Aviz pentru introducerea în intravilan a terenului agricol de **10.168 mp**, NC 62186.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei şi potenţialul de dezvoltare

2.1.1. Date privind evoluţia zonei

Zona în care este amplasat terenul studiat s-a dezvoltat în strânsă legătură cu prezenţa drumului naţional DN2 (E85), una dintre principalele axe de circulaţie rutieră din partea de est a României. Poziţionarea în proximitatea acestei importante infrastructuri de transport a determinat, în timp, apariţia şi dezvoltarea unor funcţiuni economice, comerciale şi de servicii specifice zonelor de tranzit şi de acces la localităţi.

Evoluţia teritorială a sectorului analizat a fost influenţată de dezvoltarea localităţii Moţca şi de intensificarea fluxurilor de circulaţie desfăşurate de-a lungul DN2 (E85), aspect care a favorizat amplasarea unor activităţi economice orientate către servicii, comerţ, alimentaţie publică, cazare, activităţi de întreţinere şi reparaţii auto, depozitare şi alte funcţiuni complementare.

Un moment important în evoluţia urbanistică a zonei îl reprezintă iniţierea investiţiei

„Construire Motel", promovată de SC MARCONF SRL. În acest sens, în anul 2007 a fost elaborată documentaţia tehnică necesară realizării investiţiei, documentaţie care a stat la baza emiterii autorizaţiei de construire. Investiţia a vizat terenul identificat anterior prin numărul cadastral 62185, amplasat în vecinătatea directă a drumului naţional DN2 (E85). Ulterior, acest imobil a fost dezmembrat, rezultând NC 62266, în suprafaţă de 4.432 mp, şi NC 62267, în suprafaţă de 900 mp.

Ca urmare a implementării parţiale a investiţiei, pe terenul identificat în prezent prin NC 62266 există o construcţie nefinalizată cu destinaţia de motel, având un regim de înălţime aproximativ P+3E+M. Prezenţa acestei construcţii evidenţiază faptul că zona a constituit de-a lungul timpului un pol de interes pentru dezvoltarea unor activităţi economice şi de servicii asociate traficului rutier desfăşurat pe DN2 (E85).

Terenul care face obiectul prezentei documentaţii, identificat prin numărul cadastral 62186, a avut până în prezent categoria de folosinţă teren arabil şi nu a făcut obiectul unor reglementări urbanistice specifice pentru dezvoltare construită. Totuşi, poziţionarea sa în continuarea proprietăţii pe care este amplasată construcţia existentă şi vecinătatea imediată cu intravilanul localităţii au determinat apariţia premiselor necesare pentru valorificarea sa în cadrul unui proces coerent de dezvoltare.

În anul 2026, terenul identificat prin NC 62186, precum şi proprietatea învecinată din care ulterior au rezultat NC 62266 şi NC 62267, au fost achiziţionate de S.C. DOMIGHIAN'S PARK S.R.L., reprezentată prin administrator FLOREA Costel-Dorel. Noul proprietar propune valorificarea amplasamentului prin dezvoltarea unei investiţii productive cu funcţiuni de prelucrare, reciclare şi producţie.

Analiza evoluţiei zonei evidenţiază o tendinţă de diversificare funcţională şi de dezvoltare a activităţilor economice în sectorul adiacent DN2 (E85), fenomen favorizat de accesibilitatea ridicată, de prezenţa infrastructurii de transport şi de apropierea faţă de intravilanul existent al localităţii. În acest context, amplasamentul studiat se înscrie într-o zonă aflată într-un proces gradual de dezvoltare şi consolidare a funcţiunilor economice şi de servicii.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii

Zona în care este amplasat terenul studiat prezintă o serie de caracteristici care au influenţat evoluţia sa în timp şi care explică tendinţele actuale de dezvoltare urbanistică şi economică ale sectorului analizat.

Un element definitoriu îl constituie amplasarea în proximitatea drumului naţional DN2 (E85), una dintre cele mai importante artere rutiere ale ţării, care asigură legătura între principalele centre urbane din regiunea Moldovei şi restul teritoriului naţional. Prezenţa acestei infrastructuri majore de transport a determinat apariţia şi dezvoltarea unor activităţi economice şi de servicii specifice zonelor de tranzit, contribuind la diversificarea funcţiunilor existente şi la creşterea atractivităţii pentru investiţii private.

Amplasamentul este situat pe partea dreaptă a drumului naţional DN2 (E85), raportat la sensul de deplasare Roman – Suceava, într-o zonă caracterizată prin prezenţa unor activităţi economice şi de servicii dezvoltate în relaţie directă cu traficul de tranzit. În proximitatea terenului se regăsesc unităţi de alimentaţie publică şi servicii cunoscute la nivel local, precum

Restaurant La Panosu şi Restaurant Popas Moţca, obiective care contribuie la consolidarea caracterului economic al sectorului analizat.

Din punct de vedere funcţional, zona este caracterizată printr-un caracter mixt, rezultat din coexistenţa funcţiunilor de locuire cu activităţi economice, comerciale şi de servicii. În vecinătatea amplasamentului se regăsesc unităţi de alimentaţie publică, spaţii de cazare, activităţi de comerţ, servicii auto, spaţii de depozitare şi alte funcţiuni complementare, alături de locuinţe individuale. Această diversitate funcţională reflectă procesul de transformare şi adaptare a teritoriului la oportunităţile generate de accesibilitatea ridicată şi de fluxurile de tranzit specifice DN2 (E85).

O altă caracteristică importantă este reprezentată de poziţionarea terenului studiat în imediata vecinătate a intravilanului existent al comunei Moţca. Amplasamentul nu constituie o dezvoltare izolată în extravilan, ci se află în continuarea unei zone deja influenţate de prezenţa construcţiilor şi a activităţilor economice existente, ceea ce favorizează integrarea sa în structura funcţională a localităţii.

Evoluţia zonei a fost influenţată şi de existenţa unor investiţii private realizate anterior, dintre care cea mai relevantă este investiţia destinată construirii unui motel pe terenul învecinat, identificat anterior prin NC 62185 şi, în urma dezlipirii, prin NC 62266 pentru suprafaţa pe care este amplasată construcţia nefinalizată. În anul 2007 a fost elaborată documentaţia tehnică pentru obiectivul „Construire Motel", promovat de SC MARCONF SRL. Chiar dacă această investiţie nu a fost finalizată, prezenţa construcţiei existente demonstrează interesul pentru dezvoltarea unor activităţi economice şi de servicii în sectorul analizat.

De asemenea, amplasamentul beneficiază de o poziţionare favorabilă faţă de zonele de locuire existente, cea mai apropiată locuinţă fiind situată la aproximativ 90 m de limita terenului studiat. Această configuraţie teritorială permite dezvoltarea unor funcţiuni economice fără a genera incompatibilităţi majore cu fondul construit rezidenţial existent, contribuind la menţinerea unui echilibru între activităţile economice şi cele de locuire.

Din punct de vedere teritorial, zona dispune de suprafeţe de teren care permit dezvoltări viitoare şi reorganizări funcţionale, fără a genera conflicte majore cu structura urbană existentă. Totodată, accesibilitatea ridicată şi relaţia directă cu infrastructura rutieră principală reprezintă factori favorabili pentru amplasarea unor activităţi economice care necesită conectivitate şi acces facil la reţeaua de transport.

Analiza caracteristicilor actuale ale zonei evidenţiază faptul că aceasta se află într-un proces de consolidare a funcţiunilor economice şi de servicii, proces susţinut de poziţionarea strategică în raport cu DN2 (E85), de apropierea faţă de intravilanul existent şi de disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltare. Aceste caracteristici conferă amplasamentului studiat un rol favorabil în perspectiva dezvoltării unor investiţii productive compatibile cu evoluţia localităţii şi cu tendinţele actuale de valorificare a terenurilor situate în proximitatea principalelor axe de circulaţie.

2.1.3. Potenţial de dezvoltare

Analiza amplasamentului şi a zonei de influenţă evidenţiază existenţa unui potenţial ridicat pentru dezvoltarea unor activităţi economice şi productive, determinat de poziţionarea favorabilă

a terenului în raport cu infrastructura de transport, cu intravilanul localităţii şi cu funcţiunile existente în zonă.

Unul dintre principalele avantaje ale amplasamentului este reprezentat de proximitatea drumului naţional DN2 (E85), una dintre cele mai importante axe rutiere ale ţării. Amplasarea la aproximativ 100 m faţă de acest coridor major de transport asigură accesibilitate ridicată pentru transportul materiilor prime, al produselor finite şi pentru desfăşurarea activităţilor logistice asociate investiţiei propuse. Totodată, poziţionarea în apropierea unei infrastructuri rutiere de interes naţional contribuie la creşterea atractivităţii amplasamentului pentru investiţii productive şi pentru dezvoltarea unor activităţi economice cu impact pozitiv asupra economiei locale.

Potenţialul de dezvoltare al terenului este susţinut şi de amplasarea sa în imediata vecinătate a intravilanului existent al comunei Moţca. Din punct de vedere urbanistic, introducerea în intravilan a suprafeţei studiate reprezintă o extindere firească şi controlată a teritoriului construit, fără apariţia unor enclave izolate sau a unor dezvoltări dispersate în extravilan. Amplasamentul se află în continuarea unor terenuri deja influenţate de dezvoltarea localităţii şi de prezenţa unor investiţii economice existente.

Un alt element favorabil îl reprezintă relaţia funcţională cu proprietăţile învecinate rezultate din dezmembrarea fostului NC 62185. Pe NC 62266 este amplasată construcţia nefinalizată cu destinaţia de motel, iar NC 62267 asigură accesul direct dintre NC 62186 şi DN2 (E85). Această configuraţie creează premisele unei dezvoltări coerente şi unitare a ansamblului de proprietăţi.

Caracterul funcţional al zonei constituie, de asemenea, un argument important în evaluarea potenţialului de dezvoltare. În vecinătatea amplasamentului sunt prezente activităţi comerciale, servicii, unităţi de alimentaţie publică, spaţii de cazare, activităţi de întreţinere şi reparaţii auto, precum şi alte funcţiuni economice specifice zonelor situate în proximitatea principalelor căi de comunicaţie. Aceste funcţiuni demonstrează capacitatea teritoriului de a susţine investiţii cu profil economic şi contribuie la integrarea armonioasă a noii dezvoltări în contextul existent.

Investiţia propusă prezintă un potenţial semnificativ şi din perspectiva contribuţiei la dezvoltarea economică locală. Realizarea unei hale destinate reciclării şi producerii de produse din material plastic poate conduce la diversificarea activităţilor economice desfăşurate la nivel local, la crearea de noi locuri de muncă şi la atragerea unor investiţii complementare în domeniul serviciilor, logisticii şi transportului.

Totodată, proiectul propus răspunde unor direcţii actuale de dezvoltare bazate pe economia circulară şi utilizarea eficientă a resurselor. Prin valorificarea materialelor reciclabile şi transformarea acestora în produse finite, investiţia contribuie la reducerea cantităţilor de deşeuri şi la promovarea unor practici sustenabile de producţie. În acelaşi timp, integrarea unor sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile, prin amplasarea panourilor fotovoltaice în cadrul incintei, reprezintă un element suplimentar care susţine caracterul modern şi sustenabil al dezvoltării propuse.

Din punct de vedere al compatibilităţii teritoriale, amplasamentul dispune de suprafaţa necesară pentru organizarea funcţională corespunzătoare a investiţiei, incluzând construcţiile principale, platformele de depozitare, circulaţiile interioare, parcajele, spaţiile verzi şi infrastructura tehnico-edilitară aferentă. Totodată, distanţa faţă de cea mai apropiată locuinţă şi

caracterul predominant economic al zonei contribuie la crearea condiţiilor necesare pentru integrarea investiţiei fără generarea unor incompatibilităţi majore cu funcţiunile existente.

În concluzie, amplasamentul analizat beneficiază de condiţii favorabile pentru dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare propuse prin prezenta documentaţie. Poziţionarea în proximitatea DN2 (E85), vecinătatea imediată a intravilanului existent, accesibilitatea ridicată, caracterul mixt al zonei şi posibilitatea valorificării unei proprietăţi aflate deja într-un proces de dezvoltare constituie argumente solide care susţin oportunitatea şi fezabilitatea investiţiei propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Zona reglementată prin prezenta documentaţie are o suprafaţă totală de 11.068 mp şi este alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilan şi propus pentru introducere în intravilan, precum şi din terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85).

Din punct de vedere administrativ-teritorial, amplasamentul este situat pe teritoriul comunei Moţca, în partea de nord a satului Moţca, în proximitatea drumului naţional DN2 (E85), una dintre principalele axe de circulaţie rutieră ale ţării. Totodată, amplasamentul se află în apropierea intersecţiei dintre DN2 (E85) şi DN28A, poziţie care îi conferă accesibilitate ridicată şi o conectivitate favorabilă cu reţeaua rutieră naţională.

În raport cu structura teritorială a localităţii, terenul studiat este amplasat în imediata vecinătate a intravilanului existent al satului Moţca, având latură comună cu limita intravilanului aprobat prin Planul Urbanistic General al comunei Moţca. Din această perspectivă, terenul nu reprezintă o dezvoltare izolată în extravilan, ci constituie o continuare directă a teritoriului construit şi reglementat al localităţii.

În vecinătatea zonei reglementate se află terenul NC 62266, pe care este edificată o construcţie nefinalizată cu destinaţia de motel. Accesul către terenul NC 62186 este asigurat direct din DN2 (E85) prin parcela NC 62267, rezultată, împreună cu NC 62266, din dezmembrarea fostului imobil NC 62185.

Poziţionarea terenului în raport cu intravilanul existent şi cu infrastructura rutieră majoră reprezintă un avantaj important din punct de vedere urbanistic, întrucât permite integrarea facilă a investiţiei în structura funcţională a localităţii şi creează premise favorabile pentru extinderea controlată şi coerentă a intravilanului.

În contextul actual al dezvoltării comunei Moţca, caracterizat prin concentrarea activităţilor economice şi a serviciilor în proximitatea principalelor căi de comunicaţie, amplasamentul studiat beneficiază de o poziţie strategică, fiind situat într-o zonă cu accesibilitate ridicată şi cu potenţial de dezvoltare economică. Totodată, relaţia directă cu intravilanul existent contribuie la reducerea costurilor necesare echipării edilitare şi facilitează integrarea viitoarelor investiţii în sistemul funcţional al localităţii.

Având în vedere amplasarea terenului NC 62186 în imediata vecinătate a intravilanului

existent, accesibilitatea asigurată prin NC 62267 şi relaţia funcţională cu proprietăţile adiacente, zona reglementată prezintă condiţii favorabile pentru introducerea în intravilan a suprafeţei de 10.168 mp aferente NC 62186 şi pentru dezvoltarea funcţiunilor propuse.

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Amplasamentul studiat beneficiază de o poziţionare favorabilă în cadrul teritoriului administrativ al comunei Moţca, fiind situat în partea de nord a satului Moţca, în proximitatea drumului naţional DN2 (E85) şi în apropierea intersecţiei cu DN28A. Această localizare asigură o accesibilitate ridicată atât la nivel local, cât şi la nivel regional, facilitând legătura cu principalele centre urbane şi economice din zonă.

Accesul la terenul NC 62186 se realizează direct din DN2 (E85) prin parcela NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situată în intravilan şi inclusă în zona reglementată. Parcela are rol de drum de servitute, cu o lăţime de aproximativ 8,50 m, dimensionată pentru circulaţia în ambele sensuri şi pentru circulaţia pietonală.

Din punct de vedere al relaţiilor funcţionale cu localitatea, amplasamentul beneficiază de apropierea faţă de zona construită a satului Moţca şi de principalele instituţii şi servicii de interes public. Instituţiile administrative, educaţionale, religioase şi medicale din localitate sunt amplasate la o distanţă de aproximativ 1,5 km faţă de terenul studiat, ceea ce permite accesul facil al personalului şi al utilizatorilor la serviciile publice existente.

În ceea ce priveşte cooperarea în domeniul edilitar, amplasamentul beneficiază de condiţii favorabile pentru racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă. Construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266 este racordată la reţelele publice existente în zonă, soluţiile finale pentru investiţia propusă urmând a fi stabilite prin avizele operatorilor de utilităţi.

Existenţa acestor utilităţi constituie un avantaj major pentru dezvoltarea investiţiei propuse, întrucât permite realizarea racordurilor necesare fără extinderi semnificative ale reţelelor publice şi fără necesitatea unor investiţii majore în infrastructura edilitară de bază. În acest context, noua dezvoltare poate fi integrată în sistemele tehnico-edilitare existente prin realizarea branşamentelor şi racordurilor necesare, cu respectarea condiţiilor stabilite de operatorii de utilităţi şi prin obţinerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Din punct de vedere al transportului public şi al infrastructurii pietonale, în proximitatea imediată a amplasamentului nu sunt amenajate staţii pentru transportul public de persoane şi nici trotuare de-a lungul drumului naţional. Cu toate acestea, accesibilitatea generală a amplasamentului este asigurată de poziţionarea favorabilă în raport cu reţeaua rutieră naţională şi de posibilitatea accesului rapid către zona centrală a localităţii şi către principalele obiective de interes public.

Prin poziţia sa în raport cu intravilanul existent, cu infrastructura de transport şi cu reţelele edilitare disponibile, amplasamentul dispune de condiţii favorabile pentru integrarea investiţiei propuse în structura funcţională a localităţii, fără a genera disfuncţionalităţi majore în ceea ce priveşte accesibilitatea, echiparea edilitară sau relaţiile cu zonele învecinate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Caracteristici climatice ale zonei

Teritoriul comunei Moţca, inclusiv amplasamentul analizat prin prezenta documentaţie, se încadrează din punct de vedere climatic în zona climatului temperat-continental specific Podişului Moldovei şi, în particular, sectorului de contact dintre Culoarul Moldovei şi Podişul Fălticeniului. Caracteristicile climatice ale zonei sunt influenţate atât de poziţia geografică, cât şi de particularităţile reliefului local, care determină diferenţieri ale regimului termic, pluviometric şi eolian.

Pentru caracterizarea climatică a teritoriului au fost utilizate datele înregistrate la staţiile meteorologice Roman şi Fălticeni, considerate reprezentative pentru această zonă geografică. Analiza acestora evidenţiază existenţa unui climat continental moderat, caracterizat prin veri relativ călduroase, ierni reci şi diferenţe sezoniere bine conturate.

Relieful local exercită o influenţă importantă asupra condiţiilor climatice, determinând apariţia unor diferenţieri topoclimatice între lunca râului Moldova, versanţii cu diferite expoziţii şi platourile interfluviale. Astfel, în cadrul teritoriului comunei se disting condiţii specifice zonelor de luncă, caracterizate prin frecvenţa mai mare a fenomenelor de inversiune termică şi a brumelor, precum şi condiţii specifice versanţilor însoriţi sau umbriţi, care influenţează regimul termic şi umiditatea locală.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează printr-un regim favorabil desfăşurării activităţilor economice şi dezvoltării construcţiilor, fără existenţa unor fenomene climatice restrictive care să împiedice realizarea investiţiei propuse. Condiţiile climatice locale permit dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare prevăzute prin prezenta documentaţie, cu respectarea măsurilor constructive şi tehnice specifice zonei.

Totodată, analiza factorilor climatici relevă apartenenţa teritoriului la un climat specific zonei de pădure din cadrul Podişului Fălticeniului, caracterizat printr-un regim pluviometric relativ favorabil, umiditate moderată şi condiţii generale propice dezvoltării activităţilor economice şi a investiţiilor pe termen lung.

2.3.2. Relieful

Teritoriul comunei Moţca este amplasat la contactul dintre două unităţi geomorfologice distincte, respectiv Culoarul Moldovei şi Podişul Fălticeniului, ceea ce conferă zonei o diversitate moderată a formelor de relief şi o bună favorabilitate pentru dezvoltarea aşezărilor şi a activităţilor economice.

Din punct de vedere geomorfologic, relieful este alcătuit din forme sculpturale dezvoltate pe interfluvii şi versanţi, precum şi din forme de acumulare reprezentate de lunca şi terasele râului Moldova. Altitudinile înregistrate pe teritoriul comunei variază între aproximativ 260 m în lunca Moldovei şi 425 m în Dealul Surda, energia maximă de relief fiind de circa 165 m.

Zona analizată prin prezenta documentaţie este situată în partea de nord a satului Moţca, în apropierea coridorului DN2 (E85), într-un sector caracterizat prin relief relativ favorabil

dezvoltării construcţiilor şi amenajărilor propuse. Amplasamentul se înscrie într-o zonă cu pante reduse şi condiţii geomorfologice care permit valorificarea terenului pentru funcţiunile de industrie şi depozitare propuse prin documentaţia de urbanism.

Relieful general al comunei este modelat de acţiunea proceselor de eroziune şi acumulare care au condus la formarea platourilor interfluviale, a versanţilor şi a culoarului larg al văii Moldovei. Pe anumite sectoare ale teritoriului administrativ sunt prezente procese de alunecare şi eroziune de suprafaţă, în special pe versanţii cu înclinări mai mari, însă acestea sunt localizate şi nu caracterizează întreaga suprafaţă a comunei.

În cadrul teritoriului administrativ al comunei au fost identificate zone afectate de alunecări de teren, acestea ocupând aproximativ 390,90 ha, respectiv circa 17,47% din suprafaţa analizată în studiile de specialitate. Totodată, procesele de eroziune areolară afectează anumite sectoare ale versanţilor şi terenurilor agricole, în special în zonele cu pante mai accentuate.

Din punct de vedere al favorabilităţii pentru construire, amplasamentul analizat nu se află într-o zonă cunoscută cu procese active de alunecare a terenului şi nu prezintă elemente geomorfologice care să constituie restricţii majore pentru dezvoltarea investiţiei propuse. Confirmarea condiţiilor locale de fundare şi a stabilităţii terenului va fi realizată prin studiul geotehnic aflat în curs de elaborare, ale cărui concluzii vor fundamenta soluţiile constructive adoptate în etapele următoare ale proiectului.

Prin caracteristicile sale geomorfologice, amplasamentul oferă condiţii favorabile pentru realizarea investiţiei propuse, relieful constituind un factor de susţinere a dezvoltării funcţiunilor de industrie şi depozitare prevăzute prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.3.3. Temperatura aerului

Regimul termic al zonei este specific climatului temperat-continental din partea de nord-est a României şi este influenţat de poziţionarea geografică a comunei Moţca în cadrul Podişului Moldovei, precum şi de particularităţile reliefului local. Pentru caracterizarea temperaturii aerului au fost utilizate date climatice provenite de la staţiile meteorologice Roman şi Fălticeni, considerate reprezentative pentru teritoriul analizat.

Datele climatice analizate indică o temperatură medie anuală de aproximativ **7,8°C**, cu o amplitudine termică anuală de circa **23,2°C**, ceea ce evidenţiază caracterul continental al climatului din această zonă.

Luna cea mai rece a anului este ianuarie, cu o temperatură medie de aproximativ **-4,3°C**, în timp ce luna cea mai caldă este iulie, când temperatura medie ajunge la aproximativ **18,9°C**. Evoluţia anuală a temperaturilor evidenţiază o scădere progresivă în sezonul rece şi o creştere accentuată în perioada de primăvară, valorile maxime fiind înregistrate în lunile iulie şi august.

Regimul termic este caracterizat şi prin existenţa unor valori extreme ale temperaturii aerului. Astfel, temperatura maximă absolută înregistrată la staţia meteorologică Fălticeni a fost de **38,2°C**, iar temperatura minimă absolută a atins valoarea de **-33,2°C**, ceea ce demonstrează amplitudinea ridicată a variaţiilor termice specifice climatului continental.

În ceea ce priveşte perioada de îngheţ, primul îngheţ apare, în medie, în intervalul 10–15 octombrie, iar ultimul îngheţ se produce în jurul datei de 26 aprilie. Numărul mediu anual al zilelor

cu îngheţ este de aproximativ 128, acestea fiind concentrate în principal în intervalul noiembrie–martie.

De asemenea, în cadrul zonei se înregistrează în medie aproximativ 43 de zile de iarnă pe an, precum şi circa 90 de zile de vară, caracterizate prin temperaturi maxime de peste 25°C. Numărul zilelor tropicale, cu temperaturi care depăşesc 30°C, este de aproximativ 16 zile pe an, acestea fiind concentrate în special în lunile iulie şi august.

Din punct de vedere al investiţiei propuse, regimul termic al zonei nu impune restricţii semnificative pentru realizarea construcţiilor şi amenajărilor prevăzute prin documentaţia de urbanism. Valorile temperaturilor înregistrate se încadrează în limitele caracteristice regiunii şi pot fi corespunzător luate în considerare prin soluţiile constructive şi tehnice adoptate în fazele ulterioare de proiectare.

2.3.4. Precipitaţii

Regimul pluviometric este moderat, cantităţile medii anuale de precipitaţii fiind cuprinse, Regimul precipitaţiilor atmosferice din zona comunei Moţca este specific climatului temperat-continental al Podişului Moldovei şi este influenţat de circulaţia generală a maselor de aer, de configuraţia reliefului şi de poziţionarea teritoriului în cadrul bazinului hidrografic al râului Moldova. Pentru caracterizarea regimului pluviometric au fost utilizate datele climatice aferente staţiilor meteorologice Roman şi Fălticeni, considerate reprezentative pentru zona analizată.

Conform datelor analizate, cantitatea medie anuală de precipitaţii este de aproximativ **635 mm**, valoare care indică un regim pluviometric moderat şi favorabil dezvoltării activităţilor economice şi utilizării terenurilor din zonă.

Distribuţia precipitaţiilor pe parcursul anului este neuniformă, cele mai importante cantităţi fiind înregistrate în sezonul cald. Vara reprezintă perioada cu cele mai abundente precipitaţii, cantitatea medie lunară atingând aproximativ **88,2 mm**, urmată de sezonul de primăvară, cu valori medii lunare de aproximativ **55,5 mm**. În sezonul de toamnă cantităţile medii lunare de precipitaţii scad la circa **43,6 mm**, iar în perioada de iarnă se înregistrează cele mai reduse valori, de aproximativ **23,9 mm** lunar.

Ploile cu caracter torenţial sunt specifice sezonului cald şi ating frecvenţa maximă în lunile iunie şi iulie, când sunt înregistrate cele mai mari cantităţi medii de precipitaţii. Aceste fenomene pot determina temporar creşterea debitelor de scurgere de suprafaţă şi acumularea locală a apelor pluviale, aspecte care trebuie avute în vedere la dimensionarea sistemelor de colectare şi evacuare a apelor meteorice aferente investiţiei propuse.

Precipitaţiile sub formă de ninsoare se manifestă în principal în intervalul noiembrie–martie, însă stratul de zăpadă nu este caracterizat prin persistenţă îndelungată sau grosimi deosebite. Numărul cel mai mare de zile cu ninsoare şi strat de zăpadă se înregistrează în lunile ianuarie şi februarie.

Analizele climatice indică faptul că în zonă nu se manifestă fenomene meteorologice extreme cu caracter permanent care să constituie restricţii pentru realizarea investiţiei propuse. Regimul precipitaţiilor se încadrează în valorile caracteristice regiunii şi poate fi gestionat prin măsuri tehnice specifice privind colectarea şi evacuarea apelor pluviale, amenajarea suprafeţelor

carosabile şi organizarea corespunzătoare a incintei.

Din punct de vedere al favorabilităţii pentru construire, regimul pluviometric al zonei nu constituie un factor limitativ pentru dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare propuse prin prezenta documentaţie, cu condiţia respectării normelor tehnice privind gestionarea apelor meteorice şi protecţia construcţiilor împotriva infiltraţiilor şi umidităţii excesive.

2.3.5. Vântul

Regimul eolian al zonei este influenţat atât de circulaţia generală a maselor de aer caracteristică regiunii Moldovei, cât şi de particularităţile reliefului local. Configuraţia culoarului văii Moldova, orientarea interfluviilor şi prezenţa versanţilor determină o influenţă semnificativă asupra direcţiei şi intensităţii vânturilor care se manifestă la nivel local.

Analiza datelor climatice relevă faptul că direcţia vântului la nivelul teritoriului comunei Moţca este puternic influenţată de configuraţia topografică, existând o concordanţă între direcţiile predominante ale circulaţiei aerului şi orientarea principalelor văi şi interfluvii. Acest fenomen favorizează circulaţia naturală a maselor de aer şi contribuie la dispersia poluanţilor şi a excesului de umiditate din atmosferă.

Conform observaţiilor climatice realizate la staţia meteorologică Roman, perioadele de calm atmosferic reprezintă aproximativ 29,8% din totalul timpului, ceea ce indică o frecvenţă relativ ridicată a circulaţiei aerului pe parcursul anului. În restul perioadei predomină vânturile din sectorul nordic, nord-vestic şi sudic, cu frecvenţe şi intensităţi variabile în funcţie de sezon şi de condiţiile meteorologice specifice.

Vântul constituie un factor climatic important prin rolul său în transportul maselor de aer, al norilor şi al vaporilor de apă, influenţând regimul termic şi hidric al teritoriului. Totodată, acesta participă la procesele naturale de modelare a reliefului prin acţiuni de eroziune, transport şi depunere a materialelor fine.

În cadrul teritoriului comunei se manifestă diferenţieri locale ale regimului eolian, determinate de formele de relief şi de expoziţia versanţilor. Astfel, zonele de luncă sunt influenţate mai frecvent de vânturile din nord în sezonul rece şi din sud în sezonul cald, în timp ce platourile şi interfluviile sunt expuse circulaţiei aerului din direcţii variabile.

Din punct de vedere al investiţiei propuse, regimul eolian al zonei nu constituie un factor restrictiv pentru realizarea funcţiunilor de industrie şi depozitare. Dimpotrivă, circulaţia relativ bună a aerului şi absenţa unor condiţii climatice extreme favorizează exploatarea construcţiilor şi a platformelor exterioare, contribuind la asigurarea unor condiţii corespunzătoare pentru desfăşurarea activităţilor propuse.

2.3.6. Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Caracteristicile geo-tehnice ale terenului reprezintă un element esenţial pentru fundamentarea soluţiilor constructive propuse prin prezenta documentaţie. La data elaborării prezentului studiu de oportunitate, studiul geotehnic aferent amplasamentului este în curs de elaborare, urmând ca investigaţiile specifice de teren şi laborator să stabilească în mod detaliat condiţiile de fundare şi parametrii geotehnici ai terenului.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat în extravilanul satului Moţca, într-o zonă caracterizată prin condiţii favorabile dezvoltării construcţiilor şi amenajărilor propuse. Analiza situaţiei existente nu evidenţiază prezenţa unor forme de relief care să constituie restricţii majore pentru utilizarea terenului în scopul propus prin prezenta documentaţie.

Conform informaţiilor disponibile pentru teritoriul comunei Moţca, nivelul apelor subterane prezintă variaţii în funcţie de forma de relief şi de condiţiile hidrogeologice locale. În zonele de interfluviu şi pe platourile înalte, pânza freatică se găseşte de regulă la adâncimi mai mari de 10 m, în timp ce în zonele de contact cu versanţii aceasta poate apărea la adâncimi mai reduse. În lunca râului Moldova nivelul hidrostatic poate fi întâlnit la adâncimi cuprinse între 1 şi 3 m, în funcţie de condiţiile locale şi de regimul precipitaţiilor.

La nivelul amplasamentului analizat nu au fost identificate până în prezent elemente care să indice existenţa unor procese geomorfologice active de natură să afecteze realizarea investiţiei propuse. Totuşi, condiţiile locale de fundare, natura terenului de bază, nivelul apei subterane, capacitatea portantă a terenului şi eventualele măsuri speciale de fundare vor fi stabilite prin studiul geotehnic aflat în curs de elaborare.

Rezultatele studiului geotehnic vor constitui baza pentru proiectarea construcţiilor şi a amenajărilor propuse, urmând să stabilească soluţiile tehnice de fundare, măsurile de protecţie împotriva infiltraţiilor şi eventualele condiţii speciale care trebuie respectate în procesul de execuţie.

Având în vedere informaţiile disponibile la această etapă de elaborare a documentaţiei, amplasamentul nu prezintă constrângeri geo-tehnice majore cunoscute care să împiedice dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare propuse, urmând ca această concluzie preliminară să fie confirmată şi detaliată prin studiul geotehnic de specialitate.

2.3.7. Geologia

Din punct de vedere geologic, teritoriul comunei Moţca se încadrează în unitatea structurală a Platformei Moldoveneşti, parte componentă a Platformei Est-Europene, caracterizată printr-o evoluţie geologică stabilă şi prin prezenţa unor depozite sedimentare dezvoltate pe un fundament cristalin situat la mari adâncimi.

Formaţiunile geologice care apar la suprafaţă în zona analizată aparţin în principal depozitelor neogene şi cuaternare, reprezentate prin alternanţe de argile, marne, nisipuri şi gresii, peste care s-au depus în timp materiale rezultate din procesele de alterare şi transport. Aceste formaţiuni sunt caracteristice unei mari părţi a Podişului Moldovei şi constituie substratul

geologic predominant al teritoriului comunei Moţca.

În sectorul văii Moldovei şi al teraselor asociate acesteia sunt prezente depozite cuaternare alcătuite din nisipuri, pietrişuri şi materiale aluvionare cu grosimi variabile, rezultate din procesele de acumulare desfăşurate de-a lungul evoluţiei reţelei hidrografice. Aceste depozite contribuie la configurarea reliefului actual şi influenţează caracteristicile hidrogeologice locale.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentaţie este situat într-o zonă care nu prezintă particularităţi geologice deosebite sau formaţiuni geologice cu caracter restrictiv pentru dezvoltarea investiţiei propuse. Structura geologică a teritoriului se înscrie în caracteristicile generale ale Platformei Moldoveneşti şi ale sectorului de contact dintre Podişul Fălticeniului şi culoarul văii Moldova.

Din punct de vedere al stabilităţii geologice, regiunea se caracterizează printr-un grad ridicat de stabilitate structurală, nefiind cunoscute fenomene tectonice active care să influenţeze în mod direct utilizarea terenului. Totuşi, în anumite sectoare ale teritoriului administrativ pot apărea procese geomorfologice locale, precum eroziunea de suprafaţă sau alunecările de teren asociate versanţilor cu pante mai accentuate, fenomene care sunt determinate în principal de condiţiile geomorfologice şi hidrogeologice locale şi nu de structura geologică regională.

Condiţiile geologice ale amplasamentului sunt considerate favorabile pentru dezvoltarea investiţiei propuse, urmând ca particularităţile locale ale terenului şi condiţiile concrete de fundare să fie stabilite prin studiul geotehnic aflat în curs de elaborare, care va fundamenta soluţiile tehnice adoptate în etapele ulterioare de proiectare.

2.3.8. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, teritoriul comunei Moţca se află sub influenţa cutremurelor generate de zona seismogenă Vrancea, principala sursă de hazard seismic care afectează teritoriul României. Seismele produse în această zonă se caracterizează prin propagarea efectelor pe suprafeţe extinse, inclusiv asupra regiunii Moldovei şi a judeţului Iaşi.

Conform prevederilor Codului de proiectare seismică P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu acceleraţia terenului pentru proiectare **ag = 0,25 g** şi perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns **Tc = 0,70 secunde**, valori utilizate la proiectarea construcţiilor pentru starea limită ultimă.

Hazardul seismic specific amplasamentului impune respectarea prevederilor normativelor tehnice în vigoare privind proiectarea şi executarea construcţiilor. Soluţiile structurale adoptate pentru investiţia propusă vor trebui să respecte cerinţele legislaţiei şi normativelor aplicabile la data elaborării proiectelor tehnice, astfel încât să fie asigurat nivelul de siguranţă corespunzător categoriei de importanţă a construcţiilor.

Din punct de vedere al utilizării terenului, condiţiile de seismicitate existente nu constituie o restricţie pentru dezvoltarea funcţiunilor propuse prin prezenta documentaţie de urbanism. Acestea reprezintă însă un factor care trebuie luat în considerare la proiectarea construcţiilor, instalaţiilor şi amenajărilor aferente investiţiei.

În cadrul etapelor ulterioare de proiectare, soluţiile constructive vor fi fundamentate pe baza studiului geotehnic şi a prevederilor normativelor tehnice în vigoare, astfel încât să fie

asigurată comportarea corespunzătoare a construcţiilor la acţiuni seismice.

2.3.9. Identificarea zonelor protejate

În conformitate cu informaţiile disponibile la data elaborării prezentei documentaţii, amplasamentul analizat nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate de interes naţional, comunitar sau internaţional şi nu se află în interiorul unui sit din reţeaua ecologică europeană Natura 2000.

Totodată, în zona amplasamentului şi în vecinătatea imediată a acestuia nu au fost identificate rezervaţii naturale, monumente ale naturii, parcuri naturale, arii speciale de conservare (SAC), arii de protecţie specială avifaunistică (SPA) sau alte categorii de arii naturale protejate instituite conform legislaţiei în vigoare.

Din punct de vedere al patrimoniului construit, terenul studiat nu este inclus într-o zonă construită protejată şi nu se află în zona de protecţie a unor monumente istorice clasate. De asemenea, în proximitatea imediată a amplasamentului nu au fost identificate obiective de patrimoniu construit care să impună restricţii urbanistice sau măsuri speciale de protecţie.

Având în vedere caracterul amplasamentului, poziţionarea acestuia în extravilanul satului Moţca şi lipsa unor zone protejate instituite în vecinătatea imediată, se apreciază că investiţia propusă nu generează conflicte cu obiective de protecţie a patrimoniului natural sau construit şi nu afectează regimul de protecţie al unor zone cu valoare deosebită din punct de vedere ecologic, peisagistic sau cultural.

În etapele ulterioare de elaborare a documentaţiei şi de obţinere a avizelor necesare, situaţia privind eventualele restricţii de mediu, patrimoniu sau alte zone de protecţie va fi confirmată prin avizele şi punctele de vedere emise de instituţiile competente, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

2.3.10. Vecinătăţi din sectorul petrol şi gaze naturale

În urma analizării amplasamentului şi a informaţiilor disponibile la data elaborării prezentei documentaţii, s-a constatat că terenul studiat nu se află în zona de influenţă a unor exploatări de hidrocarburi şi nu este afectat de obiective aparţinând sectorului petrolier sau al transportului de gaze naturale.

În vecinătatea amplasamentului nu sunt identificate sonde de extracţie a petrolului sau gazelor naturale, parcuri de separatoare, staţii de comprimare, depozite de hidrocarburi, conducte magistrale de transport al gazelor naturale sau alte instalaţii tehnologice specifice industriei extractive şi de transport al hidrocarburilor.

Totodată, amplasamentul nu se află în zone de protecţie şi siguranţă instituite pentru obiective din sectorul petrol şi gaze naturale şi nu este afectat de servituţi tehnice generate de astfel de infrastructuri.

În zona analizată există exclusiv reţele de distribuţie a gazelor naturale destinate alimentării consumatorilor locali, acestea făcând parte din infrastructura tehnico-edilitară a

localităţii şi neconstituind obiective specifice sectorului de exploatare sau transport al hidrocarburilor.

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că amplasamentul nu este afectat de restricţii generate de obiective din sectorul petrol şi gaze naturale, iar investiţia propusă nu intră în conflict cu zone de protecţie sau de siguranţă aferente unor astfel de infrastructuri.

2.3.11. Pericole de accident major

Analiza amplasamentului şi a zonei învecinate evidenţiază faptul că terenul studiat nu este situat în apropierea unor obiective industriale sau tehnologice susceptibile să genereze accidente majore cu efecte asupra populaţiei, mediului sau construcţiilor existente.

În vecinătatea amplasamentului nu sunt identificate unităţi industriale încadrate în categoria obiectivelor cu risc major de accident, depozite de produse petroliere, depozite de gaze petroliere lichefiate (GPL), depozite de produse chimice, depozite de pesticide sau îngrăşăminte chimice, instalaţii industriale periculoase ori alte obiective care intră sub incidenţa legislaţiei privind controlul pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

De asemenea, în zona analizată nu există unităţi încadrate în categoria obiectivelor de tip SEVESO şi nu au fost identificate activităţi economice care să genereze riscuri tehnologice majore pentru amplasamentul studiat.

Principalul factor de risc identificat în zonă este reprezentat de traficul rutier intens desfăşurat pe drumul naţional DN2 (E85), una dintre cele mai importante artere de transport din România. Intensitatea traficului, inclusiv circulaţia autovehiculelor de mare tonaj, poate genera riscuri specifice asociate transportului rutier, precum producerea accidentelor de circulaţie, poluarea fonică, emisiile atmosferice şi, în situaţii excepţionale, incidente asociate transportului de mărfuri periculoase.

Cu toate acestea, amplasamentul este situat la o distanţă de aproximativ 100 m faţă de DN2 (E85), iar accesul la teren se realizează prin intermediul unei proprietăţi intermediare aflate în proprietatea aceluiaşi beneficiar, ceea ce contribuie la diminuarea influenţei directe a traficului rutier asupra activităţilor desfăşurate în cadrul investiţiei propuse.

În concluzie, amplasamentul nu este afectat de pericole de accident major generate de activităţi industriale sau tehnologice şi nu se află în zona de influenţă a unor obiective cu risc ridicat. Singurele riscuri antropice relevante sunt cele asociate traficului rutier desfăşurat pe DN2 (E85), acestea putând fi gestionate prin măsurile specifice de organizare a acceselor şi a circulaţiilor propuse prin documentaţia de urbanism.

2.3.12. Zone de risc natural (alunecarii şi inundaţii)

În conformitate cu informaţiile disponibile la data elaborării prezentei documentaţii, cu analiza amplasamentului şi cu documentaţiile de urbanism existente, terenul studiat nu este situat într-o zonă cunoscută ca fiind afectată de procese active de alunecare a terenului şi nu se află în perimetrul unor zone inundabile identificate la nivelul amplasamentului.

Amplasamentul este situat în extravilanul satului Moţca, într-o zonă cu condiţii

geomorfologice favorabile dezvoltării construcţiilor şi amenajărilor propuse, fără evidenţierea unor fenomene de instabilitate a terenului care să impună restricţii urbanistice majore.

Totodată, terenul nu este amplasat în lunca inundabilă a râului Moldova şi nu este afectat de cursuri de apă permanente care să genereze riscuri de inundare pentru investiţia propusă.

Pe baza informaţiilor disponibile la această etapă de elaborare a documentaţiei, se apreciază că amplasamentul **nu este afectat de factori de risc natural, respectiv alunecări de teren sau inundaţii**, care să împiedice realizarea investiţiei propuse.

Eventualele condiţii locale privind stabilitatea terenului şi regimul apelor subterane vor fi confirmate prin studiul geotehnic aflat în curs de elaborare şi prin avizele emise de instituţiile competente.

2.4. Circulaţia

2.4.1. Aspecte critice privind desfăşurarea în cadrul zonei a circulaţiei

2.4.1.1. Circulaţia rutieră

Circulaţia rutieră în zona amplasamentului este influenţată în principal de prezenţa drumului naţional DN2 (E85), una dintre cele mai importante artere rutiere ale ţării, care asigură legătura între municipiile Bucureşti, Buzău, Focşani, Bacău, Paşcani, Suceava şi punctul de frontieră Siret.

Amplasamentul principal, reprezentat de terenul NC 62186, este situat la aproximativ 100 m faţă de DN2 (E85). Accesul către acesta se asigură direct prin parcela NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situată în intravilan şi inclusă în zona reglementată prin prezentul PUZ. Parcela NC 62267 a rezultat din dezmembrarea fostului imobil NC 62185, operaţiune realizată în scopul asigurării unei legături funcţionale directe între terenul NC 62186 şi drumul naţional DN2 (E85). Parcela are rol de drum de servitute, cu o lăţime de aproximativ 8,50 m, dimensionată pentru circulaţia auto în dublu sens, circulaţia pietonală şi accesul autospecialelor de intervenţie.

Pentru deservirea investiţiei propuse este prevăzută amenajarea unui drum de servitute cu o lăţime de aproximativ 8,50 m, care va asigura accesul către terenul identificat prin numărul cadastral 62186. Dimensiunea propusă permite realizarea unei circulaţii auto în dublu sens şi amenajarea circulaţiei pietonale, asigurând condiţii corespunzătoare pentru exploatarea investiţiei şi pentru intervenţia autospecialelor de intervenţie în situaţii de urgenţă, în conformitate cu cerinţele specifice aplicabile.

Sectorul DN2 aferent amplasamentului se caracterizează printr-un traseu liniar, cu vizibilitate bună pentru participanţii la trafic. În zona accesului nu sunt amenajate benzi dedicate de accelerare sau decelerare, accesul realizându-se direct din drumul naţional, situaţie întâlnită şi în cazul altor proprietăţi şi funcţiuni existente în această parte a localităţii.

Din punct de vedere al traficului rutier, DN2 suportă în prezent un volum ridicat de circulaţie, fiind utilizat atât de traficul local, cât şi de traficul regional şi naţional de tranzit. Intensitatea circulaţiei este determinată de rolul strategic al drumului în cadrul reţelei de transport naţionale, acesta reprezentând una dintre principalele legături rutiere dintre sudul şi nordul ţării.

În perspectivă, punerea în funcţiune integrală a autostrăzii A7 va conduce la redistribuirea unei părţi importante a traficului de tranzit, cu efecte pozitive asupra fluenţei şi siguranţei circulaţiei pe DN2. Cu toate acestea, drumul naţional va continua să reprezinte principala cale de acces pentru amplasamentul analizat şi pentru funcţiunile economice dezvoltate în această zonă.

Analiza situaţiei existente evidenţiază faptul că infrastructura rutieră existentă poate asigura accesul la investiţia propusă, nefiind identificate elemente care să constituie restricţii majore pentru dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare prevăzute prin prezenta documentaţie. Eventualele măsuri privind amenajarea accesului şi organizarea circulaţiei vor fi stabilite în etapele ulterioare de proiectare, cu respectarea condiţiilor impuse de administratorul drumului şi de autorităţile competente.

2.4.1.2. Circulaţia feroviară

În zona amplasamentului analizat nu există infrastructură feroviară care să deservească direct investiţia propusă şi nu sunt prevăzute relaţii funcţionale între obiectivul analizat şi transportul feroviar.

Prin urmare, din punct de vedere al documentaţiei de urbanism, circulaţia feroviară nu influenţează organizarea funcţională a amplasamentului şi nu generează restricţii sau condiţionări pentru dezvoltarea investiţiei propuse.

În consecinţă, prezentul subcapitol nu face obiectul unor analize suplimentare.

2.4.1.3. Circulaţia navală şi aeriană

Amplasamentul analizat nu beneficiază de acces la infrastructuri de transport naval şi nu se află în zona de influenţă a unor căi navigabile care să deservească investiţia propusă.

De asemenea, în proximitatea amplasamentului nu există aeroporturi, aerodromuri sau alte infrastructuri de transport aerian care să influenţeze dezvoltarea propusă prin prezenta documentaţie.

Prin urmare, circulaţia navală şi aeriană nu prezintă relevanţă pentru organizarea funcţională a amplasamentului şi nu generează restricţii sau condiţionări urbanistice pentru investiţia analizată.

În consecinţă, prezentul subcapitol nu necesită analize suplimentare.

2.4.2. Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie

Din punct de vedere al capacităţii de transport, infrastructura rutieră existentă oferă condiţii favorabile pentru deservirea investiţiei propuse. Accesul la amplasamentul NC 62186 este asigurat direct din DN2 (E85) prin parcela NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, rezultată din dezmembrarea fostului NC 62185 şi destinată asigurării accesului către investiţie.

DN2 (E85) reprezintă una dintre principalele artere rutiere ale României, fiind dimensionat pentru preluarea unor volume ridicate de trafic, inclusiv trafic greu şi trafic de tranzit. În aceste condiţii, traficul suplimentar generat de investiţia propusă nu este de natură să afecteze

capacitatea de circulaţie a drumului naţional şi nici să determine apariţia unor disfuncţionalităţi majore în desfăşurarea traficului rutier.

Activitatea propusă presupune prelucrarea şi reciclarea materialelor plastice de înaltă densitate (ţevi de plastic, mobilier de plastic, lădiţe de plastic etc.) şi producerea de articole din mase plastice. Materia primă va proveni din centre specializate şi va fi transportată la amplasament pentru introducerea în fluxul tehnologic. Transportul materiei prime şi al produselor finite se va realiza cu autovehicule de transport marfă. Conform informaţiilor furnizate de beneficiar, se estimează un trafic de aproximativ 3–4 autovehicule pe zi.

Investiţia va funcţiona în două schimburi, însă distribuţia fluxurilor de transport pe parcursul zilei conduce la evitarea concentrării traficului într-un interval orar restrâns şi contribuie la menţinerea unor condiţii corespunzătoare de circulaţie.

Drumul de servitute propus, cu o lăţime de aproximativ 8,50 m, este dimensionat pentru circulaţia în dublu sens a autovehiculelor şi pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie, oferind condiţii adecvate pentru desfăşurarea activităţilor propuse. Caracteristicile geometrice ale acestuia permit realizarea manevrelor de acces şi ieşire în condiţii de siguranţă şi fără afectarea circulaţiei din zona învecinată.

În ceea ce priveşte relaţiile dintre diferitele categorii de trafic, nu sunt identificate incompatibilităţi majore între circulaţia generată de investiţia propusă şi circulaţia existentă în zonă. Amplasamentul este situat într-un sector caracterizat prin prezenţa unor funcţiuni economice, comerciale şi de servicii, iar traficul generat de noua investiţie se înscrie în caracterul funcţional existent al zonei.

Prin urmare, analiza situaţiei existente evidenţiază faptul că infrastructura rutieră actuală dispune de capacitatea necesară pentru preluarea traficului generat de investiţia propusă, fără apariţia unor dificultăţi semnificative privind fluenţa circulaţiei sau a unor conflicte între diferitele categorii de trafic.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin prezentul PUZ are suprafaţa totală de 11.068 mp, fiind alcătuită din NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, teren extravilan arabil propus pentru introducere în intravilan, şi NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, teren intravilan cu funcţiune de acces direct la DN2 (E85). Terenul NC 62186 este liber de construcţii, iar NC 62267 este destinat amenajării accesului rutier şi pietonal.

La data elaborării documentaţiei, terenul este liber de construcţii şi amenajări permanente, nefiind identificate elemente construite care să condiţioneze dezvoltarea propusă. De asemenea, pe amplasament nu sunt prezente reţele tehnico-edilitare aeriene sau subterane cunoscute care să genereze servituţi ori restricţii de construire.

Din punct de vedere al ocupării terenurilor, zona analizată se caracterizează printr-un grad redus de construire, predominând terenurile libere şi suprafeţele utilizate în scop agricol. Frontul construit este mai bine conturat în apropierea drumului naţional DN2 (E85), unde sunt amplasate funcţiuni economice, comerciale, de servicii şi de alimentaţie publică, precum şi construcţii cu destinaţie de cazare şi locuire.

În imediata vecinătate a amplasamentului se află proprietatea identificată prin numărul cadastral 62267, aflată în proprietatea aceluiaşi beneficiar, pe care este amplasată o construcţie nefinalizată cu destinaţia de motel. Relaţia funcţională dintre cele două proprietăţi este determinată în principal de asigurarea accesului către terenul studiat, prin intermediul drumului de servitute propus.

Analiza modului actual de ocupare a terenurilor evidenţiază faptul că amplasamentul dispune de suprafaţa necesară pentru realizarea investiţiei propuse, fără a fi necesară afectarea unor construcţii existente sau relocarea unor utilităţi. Totodată, caracterul relativ slab construit al zonei permite integrarea funcţiunii propuse fără generarea unor incompatibilităţi majore cu utilizările existente ale terenurilor din vecinătate.

Principalele disfuncţionalităţi identificate sunt reprezentate de lipsa unei utilizări economice a terenului, menţinerea acestuia în categoria terenurilor agricole, precum şi absenţa unei infrastructuri interne de acces către parcela studiată. Aceste aspecte pot fi remediate prin introducerea terenului în intravilan, reglementarea urbanistică a amplasamentului şi realizarea investiţiei propuse.

Având în vedere amplasarea terenului în continuarea unei proprietăţi care beneficiază de acces la infrastructura rutieră şi edilitară existentă, precum şi caracterul predominant economic al zonei situate în proximitatea DN2 (E85), se apreciază că terenul prezintă condiţii favorabile pentru dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare propuse prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.6. Echiparea edilitară

Zona analizată beneficiază de condiţii favorabile pentru asigurarea echipării edilitare necesare funcţionării investiţiei propuse. În proximitatea amplasamentului există infrastructuri tehnico-edilitare care permit racordarea viitoarelor construcţii şi amenajări la sistemele publice de utilităţi.

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului există reţea publică de alimentare cu apă, construcţia existentă pe proprietatea învecinată identificată prin numărul cadastral 62266 fiind racordată la aceasta. Pe teren sunt amenajate instalaţiile şi căminele aferente branşamentului existent.

Pentru investiţia propusă se apreciază că alimentarea cu apă poate fi asigurată fie prin extinderea şi utilizarea branşamentelor existente, fie prin realizarea unor branşamente individuale, în condiţiile stabilite de operatorul reţelei şi prin avizele de specialitate.

2.6.2. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere generate de funcţionarea obiectivului se poate realiza prin racordarea la sistemul public de canalizare existent în zonă. Construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266 este racordată la reţeaua publică, confirmând existenţa

infrastructurii necesare în proximitatea amplasamentului.

Soluţia tehnică finală de racordare va fi stabilită în etapele ulterioare de proiectare şi avizare.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există infrastructură de distribuţie a energiei electrice care deserveşte construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266. De asemenea, în apropierea amplasamentului, în zona DN2 (E85), este prezentă o reţea electrică de medie tensiune care poate constitui sursa de alimentare pentru investiţia propusă.

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru hala de reciclare şi producţie, precum şi pentru instalaţiile auxiliare şi sistemele de iluminat, va fi stabilită prin documentaţiile tehnice de specialitate şi prin avizul emis de operatorul de distribuţie.

De asemenea, beneficiarul intenţionează realizarea unui sistem de producere a energiei electrice din surse regenerabile, prin amplasarea unor panouri fotovoltaice în cadrul incintei, destinate acoperirii unei părţi din consumul propriu al obiectivului.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Construcţia existentă de pe parcela 62266 beneficiază de alimentare cu gaze naturale, fapt ce demonstrează existenţa infrastructurii necesare în zonă.

Pentru investiţia propusă, alimentarea cu gaze naturale poate fi realizată prin racordarea la reţeaua existentă, în condiţiile stabilite de operatorul sistemului de distribuţie şi pe baza avizelor care vor fi obţinute în etapele următoare ale proiectului.

2.6.5. Telecomunicaţii

În zona amplasamentului există posibilitatea asigurării serviciilor de telecomunicaţii şi comunicaţii electronice, în condiţiile stabilite de operatorii autorizaţi.

Soluţiile tehnice privind asigurarea serviciilor de telefonie, internet şi transmisii de date vor fi stabilite în funcţie de necesităţile viitorului obiectiv şi de condiţiile tehnice existente la momentul implementării investiţiei.

2.6.6. Salubrizare

Gestionarea deşeurilor proprii generate de activitate va fi realizată prin intermediul operatorilor autorizaţi care deservesc comuna Moţca, cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului şi gestionarea deşeurilor.

În cadrul investiţiei vor fi prevăzute spaţii şi platforme destinate colectării selective şi depozitării temporare a deşeurilor rezultate din activităţile desfăşurate în incintă, până la preluarea acestora de către operatorii autorizaţi.

2.6.7. Concluzii

Analiza echipării edilitare evidenţiază faptul că amplasamentul beneficiază de condiţii favorabile pentru racordarea la utilităţile necesare funcţionării investiţiei propuse. Existenţa branşamentelor realizate pentru construcţia amplasată pe parcela învecinată şi prezenţa infrastructurii tehnico-edilitare în zonă constituie un avantaj important pentru dezvoltarea funcţiunilor de industrie şi depozitare propuse prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadru natural-cadru construit

Zona reglementată prin prezentul PUZ are o suprafaţă totală de 11.068 mp şi este alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilan şi propus pentru introducere în intravilan, precum şi din terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85).

Zona studiată nu este afectată de prezenţa unor elemente naturale cu valoare deosebită care să impună măsuri speciale de conservare sau restricţii de construire. În proximitatea amplasamentului nu sunt identificate arii naturale protejate, situri Natura 2000, rezervaţii naturale sau alte elemente ale patrimoniului natural care să fie afectate de investiţia propusă.

Cadrul construit existent este reprezentat în principal de funcţiuni economice, comerciale, de servicii şi de alimentaţie publică dezvoltate în apropierea DN2, precum şi de locuinţe individuale amplasate dispersat în zonă. Cea mai apropiată locuinţă este situată la o distanţă de aproximativ 90 m faţă de amplasamentul analizat.

Investiţia propusă urmăreşte valorificarea unui teren aflat în prezent în extravilan, prin introducerea acestuia în intravilan şi dezvoltarea unei funcţiuni industriale de reciclare şi producţie. Amplasamentul beneficiază de acces la infrastructura rutieră existentă şi de posibilitatea racordării la utilităţile disponibile în zonă, ceea ce permite integrarea funcţională a investiţiei în structura existentă a localităţii.

Prin amplasarea construcţiilor, organizarea circulaţiilor interioare, amenajarea spaţiilor verzi şi utilizarea surselor regenerabile de energie prin instalarea panourilor fotovoltaice, se urmăreşte realizarea unei relaţii echilibrate între cadrul natural şi cadrul construit, în concordanţă cu principiile dezvoltării durabile.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului şi ale zonei înconjurătoare, se apreciază că investiţia propusă poate fi integrată în mod corespunzător în cadrul existent, fără afectarea semnificativă a elementelor naturale şi fără apariţia unor incompatibilităţi majore cu funcţiunile prezente în vecinătate.

2.7.2. Evidenţierea riscurilor natural şi antropice

Analiza amplasamentului şi a zonei de influenţă evidenţiază faptul că terenul studiat nu este afectat de riscuri naturale majore care să împiedice dezvoltarea funcţiunilor propuse prin prezenta documentaţie urbanistică. Cu toate acestea, în procesul de planificare şi dezvoltare a investiţiilor este necesară identificarea şi evaluarea principalelor categorii de riscuri naturale şi antropice care pot influenţa utilizarea terenului şi exploatarea viitoare a construcţiilor.

2.7.2.1. Riscuri naturale

Analiza amplasamentului şi a informaţiilor disponibile la data elaborării documentaţiei evidenţiază faptul că terenul studiat nu este afectat de fenomene naturale care să împiedice realizarea investiţiei propuse.

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cunoscută ca fiind afectată de procese active de alunecare a terenului şi nu se află în perimetrul unor zone inundabile. De asemenea, pe teren nu au fost identificate elemente care să indice existenţa unor procese geomorfologice active susceptibile să afecteze stabilitatea amplasamentului.

Din punct de vedere seismic, teritoriul comunei Moţca se află sub influenţa cutremurelor generate de zona seismogenă Vrancea, însă acest aspect reprezintă o condiţie generală specifică unei mari părţi a teritoriului României şi nu constituie un factor restrictiv pentru dezvoltarea funcţiunilor propuse, cu respectarea prevederilor normativelor tehnice în vigoare.

Pe baza informaţiilor disponibile la această etapă de elaborare a documentaţiei, se apreciază că amplasamentul nu este afectat de factori de risc natural, respectiv alunecări de teren sau inundaţii, care să împiedice realizarea investiţiei propuse.

2.7.2.2. Riscuri antropice

În vecinătatea amplasamentului nu sunt identificate obiective industriale sau tehnologice susceptibile să genereze accidente majore şi nu există unităţi încadrate în categoria obiectivelor de tip SEVESO.

Totodată, în zonă nu sunt prezente depozite de produse petroliere, depozite GPL, depozite de produse chimice, depozite de pesticide sau îngrăşăminte şi nici alte activităţi cu risc tehnologic major care ar putea influenţa dezvoltarea investiţiei propuse.

Principalul risc antropic identificat în zonă este reprezentat de traficul rutier desfăşurat pe drumul naţional DN2 (E85), caracterizat prin volume ridicate de circulaţie şi prezenţa autovehiculelor de mare tonaj. Acest risc este asociat posibilităţii producerii accidentelor rutiere, poluării fonice şi emisiilor atmosferice generate de traficul de tranzit.

Cu toate acestea, amplasamentul este situat la aproximativ 100 m faţă de DN2 (E85), iar accesul către teren se realizează prin intermediul unei proprietăţi intermediare aflate în proprietatea aceluiaşi beneficiar, aspect care contribuie la diminuarea influenţei directe a traficului asupra activităţilor ce urmează a fi desfăşurate în cadrul investiţiei.

2.7.2.3. Concluzii

Analiza factorilor de risc natural şi antropic relevă faptul că amplasamentul prezintă condiţii favorabile pentru dezvoltarea investiţiei propuse. Nu au fost identificate riscuri naturale sau tehnologice majore care să genereze restricţii urbanistice semnificative ori să împiedice realizarea funcţiunilor de industrie şi depozitare prevăzute prin prezenta documentaţie.

Riscurile existente sunt specifice contextului general al zonei şi pot fi gestionate prin aplicarea măsurilor tehnice şi organizatorice corespunzătoare în etapele ulterioare de proiectare, autorizare şi exploatare a investiţiei.

2.7.3. Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

2.7.3.1. Infrastructura rutieră

Principalul element de infrastructură care poate genera riscuri pentru amplasamentul analizat este reprezentat de drumul naţional DN2 (E85), situat la aproximativ 100 m faţă de terenul care face obiectul prezentei documentaţii.

DN2 reprezintă una dintre cele mai importante artere rutiere ale României şi suportă un trafic intens de autovehicule, inclusiv trafic greu şi trafic de tranzit. Riscurile asociate acestei infrastructuri sunt reprezentate de producerea accidentelor rutiere, poluarea fonică, emisiile atmosferice generate de trafic şi, în situaţii excepţionale, incidente asociate transportului de mărfuri periculoase.

Având în vedere distanţa faţă de amplasament şi existenţa unei proprietăţi intermediare prin care se realizează accesul, influenţa directă a acestor riscuri asupra investiţiei propuse este redusă.

2.7.3.2. Infrastructura feroviară

În zona amplasamentului nu există infrastructură feroviară care să deservească investiţia propusă şi nu au fost identificate trasee feroviare care să genereze riscuri pentru terenul analizat.

Prin urmare, infrastructura feroviară nu constituie un factor de risc pentru amplasamentul studiat.

2.7.3.3. Reţele tehnico-edilitare

Pe amplasamentul analizat nu sunt identificate reţele tehnico-edilitare aeriene sau subterane care să genereze servituţi, restricţii de construire sau riscuri pentru dezvoltarea investiţiei propuse.

Totodată, nu au fost identificate trasee majore de utilităţi care să traverseze terenul şi care să impună măsuri speciale de protecţie sau relocare.

2.7.3.4. Reţele din domeniul gazelor naturale şi al produselor energetice

În zona analizată nu există conducte magistrale de transport al gazelor naturale, conducte de transport produse petroliere, sonde, staţii de comprimare sau alte instalaţii specifice sectorului petrol şi gaze naturale.

Prin urmare, nu sunt identificate riscuri generate de infrastructuri aparţinând sectorului energetic sau al transportului hidrocarburilor.

2.7.3.5. Reţele electrice şi instalaţii energetice

În apropierea amplasamentului, în zona DN2 (E85), este prezentă o reţea electrică de medie tensiune care deserveşte consumatorii existenţi din zonă.

Această infrastructură nu traversează terenul care face obiectul prezentei documentaţii şi nu generează restricţii semnificative pentru dezvoltarea investiţiei propuse. Eventualele condiţii tehnice privind racordarea la reţeaua electrică vor fi stabilite prin avizele emise de operatorul de distribuţie.

2.7.3.6. Concluzii

Analiza infrastructurilor de transport şi a reţelelor tehnico-edilitare existente evidenţiază faptul că amplasamentul nu este afectat de elemente majore de risc generate de infrastructurile existente.

Singurul element cu relevanţă din punct de vedere al riscurilor este reprezentat de drumul naţional DN2 (E85), însă amplasarea terenului la o distanţă de aproximativ 100 m faţă de acesta şi modul de organizare a accesului contribuie la diminuarea influenţei directe asupra investiţiei propuse.

În concluzie, nu sunt identificate trasee sau obiective de infrastructură care să constituie restricţii majore pentru dezvoltarea funcţiunilor prevăzute prin prezenta documentaţie de urbanism.

2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

În urma analizării amplasamentului şi a informaţiilor disponibile la data elaborării prezentei documentaţii, nu au fost identificate elemente de patrimoniu construit sau natural care să necesite instituirea unor măsuri speciale de protecţie în cadrul zonei studiate.

Terenul care face obiectul prezentei documentaţii nu este amplasat în interiorul unei zone construite protejate şi nu se află în zona de protecţie a unor monumente istorice clasate conform legislaţiei în vigoare.

De asemenea, în proximitatea amplasamentului nu sunt identificate monumente istorice, ansambluri de arhitectură, situri istorice sau alte obiective de patrimoniu cultural care să fie afectate de investiţia propusă.

Din punct de vedere al patrimoniului natural, amplasamentul nu este inclus în perimetrul unor arii naturale protejate şi nu se află în zona de influenţă a unor situri Natura 2000 sau a altor zone cu regim special de protecţie.

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că investiţia propusă nu afectează valori de patrimoniu natural sau construit şi nu generează conflicte cu regimul de protecţie al unor obiective de interes cultural, istoric sau peisagistic.

2.7.5. Evidenţierea potenţialului balenar şi turistic – după caz

Amplasamentul analizat nu beneficiază de resurse naturale cu potenţial balnear şi nu este situat într-o zonă recunoscută pentru valorificarea unor factori naturali terapeutici, precum ape minerale, ape termale, nămoluri terapeutice sau alte resurse specifice activităţilor balneare.

De asemenea, terenul nu este amplasat în cadrul unor zone turistice consacrate şi nu se află în proximitatea unor obiective turistice majore care să determine dezvoltarea unor funcţiuni specifice turismului de agrement, cultural sau balnear.

În vecinătatea amplasamentului sunt prezente unităţi de alimentaţie publică, cazare şi servicii destinate în principal traficului de tranzit desfăşurat pe drumul naţional DN2 (E85), însă acestea nu conferă zonei caracteristicile unei destinaţii turistice propriu-zise.

Prin urmare, se apreciază că amplasamentul nu prezintă un potenţial balnear sau turistic semnificativ, iar investiţia propusă nu interferează cu activităţi specifice acestui sector şi nu afectează resurse sau obiective cu valoare turistică.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

2.8.1. Opţiuni ale populaţiei

La data elaborării prezentului studiu de oportunitate nu au fost înregistrate opoziţii sau sesizări privind investiţia propusă.

Procedura de informare şi consultare a publicului va fi realizată în etapele următoare de elaborare a documentaţiei de urbanism, cu respectarea prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare.

În cadrul acestei proceduri vor fi asigurate informarea publicului interesat şi posibilitatea formulării de observaţii şi propuneri referitoare la investiţia analizată.

Având în vedere caracterul economic al investiţiei, amplasarea acesteia în proximitatea unei zone deja influenţate de funcţiuni economice şi de servicii, precum şi lipsa unor incompatibilităţi majore identificate până în prezent, se apreciază că dezvoltarea propusă poate fi integrată în mod corespunzător în structura funcţională a zonei.

2.8.2. Puncte de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Analiza documentelor de urbanism existente şi a informaţiilor disponibile la nivelul administraţiei publice locale evidenţiază interesul pentru dezvoltarea controlată a funcţiunilor economice şi a serviciilor în zonele cu accesibilitate ridicată, situate în proximitatea principalelor căi de comunicaţie.

Amplasamentul analizat este situat în imediata vecinătate a intravilanului existent şi în apropierea drumului naţional DN2 (E85), beneficiind de condiţii favorabile pentru dezvoltarea unor activităţi economice compatibile cu specificul zonei.

Emiterea Certificatului de Urbanism nr. 09 din 10.06.2026 pentru elaborarea prezentei documentaţii confirmă posibilitatea analizării oportunităţii dezvoltării propuse şi constituie cadrul administrativ necesar evaluării acesteia din punct de vedere urbanistic.

În contextul dezvoltării economice a comunei şi al valorificării terenurilor situate în proximitatea infrastructurii majore de transport, investiţia propusă se înscrie în direcţiile generale de dezvoltare ale zonei şi poate contribui la diversificarea activităţilor economice desfăşurate la nivel local.

2.8.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează să fie soluţionate acestea în cadrul PUZ

În urma analizării amplasamentului, a caracteristicilor zonei şi a reglementărilor urbanistice aplicabile, se apreciază că solicitarea beneficiarului privind introducerea terenului identificat prin numărul cadastral 62186 în intravilan şi reglementarea acestuia pentru funcţiuni industriale de reciclare şi producţie este justificată din punct de vedere urbanistic.

Amplasamentul beneficiază de o serie de avantaje care susţin oportunitatea dezvoltării propuse, respectiv poziţionarea în imediata vecinătate a intravilanului existent, accesibilitatea asigurată prin intermediul proprietăţii cu acces direct la DN2 (E85), existenţa infrastructurii edilitare în zonă şi compatibilitatea cu funcţiunile economice şi de servicii deja prezente în vecinătate.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal vor fi stabilite condiţiile de introducere a terenului în intravilan, organizarea funcţională a incintei, reglementările privind amplasarea construcţiilor, asigurarea acceselor, realizarea echipării edilitare şi măsurile necesare pentru protecţia mediului şi integrarea investiţiei în contextul urbanistic existent.

Se apreciază că investiţia propusă poate contribui la dezvoltarea economică a comunei prin valorificarea unui teren neconstruit, diversificarea activităţilor economice şi crearea premiselor pentru apariţia unor noi locuri de muncă, fără a genera incompatibilităţi majore cu funcţiunile existente în zonă.

În consecinţă, elaboratorul documentaţiei consideră oportună promovarea şi continuarea procedurilor necesare pentru elaborarea şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent investiţiei propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare şi ale avizelor obţinute pentru PUZ

3.1.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situaţiei existente şi a condiţiilor teritoriale, naturale, tehnice şi funcţionale ale amplasamentului evidenţiază oportunitatea dezvoltării propuse şi justifică elaborarea unei documentaţii de tip Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan şi reglementarea urbanistică a acestuia.

Amplasamentul analizat este situat în imediata vecinătate a intravilanului existent al satului Moţca şi beneficiază de accesibilitate ridicată prin intermediul drumului naţional DN2 (E85), una dintre principalele căi de comunicaţie rutieră ale ţării. Poziţionarea terenului în proximitatea unei infrastructuri majore de transport constituie un factor favorabil pentru dezvoltarea activităţilor economice propuse.

Studiile şi analizele efectuate au evidenţiat faptul că terenul nu este afectat de restricţii majore generate de cadrul natural, de riscuri naturale sau de prezenţa unor arii naturale protejate ori zone construite protejate. De asemenea, nu au fost identificate incompatibilităţi majore între funcţiunea propusă şi utilizările existente ale terenurilor din vecinătate.

Din punct de vedere al echipării edilitare, amplasamentul beneficiază de condiţii favorabile pentru racordarea la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică şi gaze naturale, infrastructura necesară fiind deja disponibilă în zona proprietăţii învecinate aflate în proprietatea aceluiaşi beneficiar.

Analiza circulaţiei a evidenţiat faptul că infrastructura rutieră existentă dispune de capacitatea necesară pentru preluarea traficului generat de investiţia propusă, fără afectarea semnificativă a fluenţei circulaţiei şi fără apariţia unor conflicte majore între diferitele categorii de trafic.

În consecinţă, concluziile studiilor de fundamentare susţin oportunitatea introducerii terenului în intravilan şi reglementarea acestuia pentru funcţiuni industriale de reciclare şi producţie, în vederea realizării unei hale destinate reciclării şi producerii de articole din mase plastice, împreună cu funcţiunile complementare necesare exploatării obiectivului.

3.1.2. Concluzii ale avizelor obţinute pentru PUZ

În procesul de elaborare şi avizare a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal – „Introducere teren în intravilan în scopul construirii HALĂ RECICLARE ŞI PRODUCŢIE PRODUSE DIN PLASTIC", aferentă zonei reglementate în suprafaţă totală de 11.068 mp, compusă din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, propus pentru introducere în intravilan, şi terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85), au fost obţinute

avizele, acordurile şi punctele de vedere solicitate prin certificatul de urbanism, precum şi documentele tehnice necesare fundamentării şi continuării procedurii de aprobare a PUZ.

Analiza documentelor obţinute evidenţiază faptul că **nu au fost formulate obiecţii de natură să împiedice promovarea investiţiei sau continuarea procedurii de aprobare a documentaţiei de urbanism**. Avizele emise sunt favorabile sau favorabile cu condiţii tehnice specifice, care urmează a fi respectate în etapele ulterioare de proiectare, autorizare şi realizare a investiţiei.

Nr. crt.	Emitent	Nr. şi data documentului	Tip document	Concluzii
1	**Primăria Comunei Moţca**	Aviz de oportunitate nr. 1 / **24.06.2026**	Aviz de oportunitate	Documentul confirmă oportunitatea elaborării PUZ pentru introducerea în intravilan a terenului în suprafaţă de 10.168 mp şi stabileşte cadrul urbanistic general al dezvoltării. Sunt definite funcţiunea dominantă, funcţiunile complementare, funcţiunile interzise, indicatorii urbanistici şi condiţiile de acces şi echipare edilitară. Avizul permite continuarea procedurii de elaborare şi avizare a PUZ.
2	**APAVITAL S.A. Iaşi**	Aviz de principiu nr. 41141 / **24.06.2026**	Aviz alimentare cu apă şi canalizare	Avizul confirmă existenţa în imediata apropiere a amplasamentului a reţelelor publice de alimentare cu apă şi canalizare. Alimentarea cu apă a obiectivului poate fi realizată din sistemul public al comunei Moţca, iar apele uzate menajere pot fi evacuate în reţeaua publică de canalizare. Se impune respectarea distanţelor minime faţă de reţele, iar apele pluviale nu pot fi evacuate în reţeaua de canalizare. Avizul definitiv urmează a fi emis la faza DTAC.
3	**Delgaz Grid S.A. – Gaz**	Aviz de principiu nr. 215426571 / **29.06.2026**	Aviz reţele gaze naturale	Documentaţia este avizată favorabil cu condiţii. În zona studiată există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, iar viitoarele construcţii trebuie amplasate şi proiectate cu respectarea normelor tehnice aplicabile. Avizul nu poate fi utilizat ca aviz de amplasament pentru lucrările de construire propriu-zise, acesta fiind necesar în etapele ulterioare.
4	**Girexim**	Aviz favorabil nr.	Aviz salubritate	Operatorul de salubritate îşi exprimă

Nr. crt.	Emitent	Nr. şi data documentului	Tip document	Concluzii
	Universal S.A. – Serviciul Salubritate	20.795 / **29.06.2026**		acordul pentru realizarea obiectivului. Deşeurile generate în perioada de execuţie şi ulterior în exploatare vor fi gestionate prin intermediul operatorului autorizat, cu respectarea normelor de mediu şi prin încheierea contractelor necesare. Avizul are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.
5	**Direcţia de Sănătate Publică Iaşi**	Notificare nr. 10910 RUG / 1251 RAA / 251 RMM din **02.07.2026**	Notificare privind respectarea legalităţii	DSP Iaşi constată că proiectul respectă normele de igienă şi sănătate publică în vigoare. Sunt impuse condiţii privind protecţia zonelor locuite învecinate, respectarea limitelor de zgomot, reducerea eventualelor emisii, mirosurilor, prafului sau vibraţiilor, racordarea la reţelele de apă şi canalizare şi organizarea corespunzătoare a spaţiilor pentru gestionarea deşeurilor generate de activitate. Orice modificare semnificativă a proiectului necesită reanalizare.
6	**S.C. TV SAT S.R.L.**	Aviz favorabil condiţionat nr. 2026061 / **06.07.2026**	Aviz telecomunicaţii	Avizul este favorabil, cu obligaţia ca lucrările viitoare să nu afecteze reţelele de cablu TV, fibră optică şi infrastructura de comunicaţii existente. Eventualele lucrări de protejare, relocare sau deviere a reţelelor vor fi realizate cu informarea operatorului şi pe cheltuiala beneficiarului, dacă vor deveni necesare.
7	**Direcţia Judeţeană de Mediu Iaşi**	Adresa nr. 3621 / **09.07.2026**	Punct de vedere / consultanţă tehnică în procedura de mediu	În urma analizei documentaţiei şi a consultării Comisiei de Analiză Tehnică, autoritatea de mediu a stabilit că proiectul **nu se supune evaluării impactului asupra mediului şi nu se supune evaluării adecvate**. Pentru finalizarea procedurii sunt necesare etapele de informare şi consultare a publicului prevăzute de procedura de mediu. Documentul precizează că reprezintă consultanţă tehnică şi nu

Nr. crt.	Emitent	Nr. şi data documentului	Tip document	Concluzii
				constituie, în această formă, actul final de reglementare.
8	**Delgaz Grid S.A. – Electricitate**	Aviz nr. 1089 / **03.08.2026**	Aviz electricitate	Documentaţia este avizată favorabil. În zona studiată există instalaţii electrice de joasă tensiune, fiind necesară respectarea zonelor de protecţie şi siguranţă. Trecerea terenului în intravilan poate determina necesitatea unor măsuri suplimentare de protecţie a reţelelor existente, iar eventualele soluţii de coexistenţă vor fi stabilite prin studii de specialitate şi avize ulterioare. Avizul nu ţine loc de aviz de amplasament sau de racordare.
9	**Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Mihail Sturdza" Iaşi**	Adresa nr. 2542154 / **18.08.2026**	Punct de vedere – securitate la incendiu	ISU Iaşi precizează că pentru faza PUZ **nu este necesară obţinerea avizului de securitate la incendiu.** Documentaţia va respecta însă reglementările generale privind securitatea la incendiu, protecţia şi siguranţa construcţiilor şi a instalaţiilor.
10	**Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Mihail Sturdza" Iaşi**	Adresa nr. 2542030 / **18.08.2026**	Punct de vedere – protecţie civilă	ISU Iaşi comunică faptul că pentru faza PUZ **nu este necesară obţinerea avizului de protecţie civilă.** Se menţine obligaţia respectării reglementărilor aplicabile în fazele ulterioare ale investiţiei.
11	**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi – BCPI Paşcani**	Proces-verbal de recepţie nr. 3027 / **08.09.2026**	Recepţie documentaţie topografică	Documentaţia topografică aferentă imobilului NC 62186 a fost recepţionată şi declarată **Admisă**, confirmând suportul topografic utilizat la elaborarea documentaţiei de urbanism.
12	**Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale**	Aviz nr. 702 / **14.09.2026**	Aviz pentru introducerea terenului agricol în intravilan	Ministerul emite avizul necesar introducerii în intravilan a suprafeţei de 10.168 mp, teren agricol categoria de folosinţă arabil, înscris în CF nr. 62186. Se impune respectarea condiţiilor privind protecţia solului fertil, evitarea afectării terenurilor limitrofe şi respectarea obligaţiilor rezultate din legislaţia fondului funciar.

În ansamblu, avizele obţinute confirmă **fezabilitatea urbanistică şi tehnică a dezvoltării propuse**, cu respectarea condiţiilor stabilite de operatorii de utilităţi şi de instituţiile competente. Nu au fost identificate incompatibilităţi majore privind alimentarea cu utilităţi, sănătatea populaţiei, securitatea la incendiu, protecţia civilă, protecţia mediului sau regimul terenului agricol.

Din punct de vedere tehnico-edilitar, amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică şi telecomunicaţii, soluţiile definitive urmând a fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare şi autorizare.

Din punct de vedere al protecţiei mediului şi sănătăţii populaţiei, condiţiile formulate de autorităţi vizează în principal controlul zgomotului, emisiilor, prafului, mirosurilor, gestionarea corespunzătoare a deşeurilor generate de activitate şi prevenirea oricărui impact asupra zonelor locuite învecinate. Autoritatea de mediu a stabilit că proiectul nu necesită evaluarea impactului asupra mediului şi nici evaluare adecvată, în condiţiile continuării procedurii administrative specifice.

Avizul Ministerului Agriculturii confirmă posibilitatea introducerii terenului agricol în intravilan, iar recepţia documentaţiei topografice de către OCPI asigură suportul tehnic necesar reglementării urbanistice a suprafeţei analizate.

Prin urmare, **documentaţia PUZ poate fi promovată în continuare în vederea aprobării**, cu integrarea în Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism şi planşele de reglementări a tuturor condiţiilor şi restricţiilor rezultate din avizele obţinute.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona reglementată prin prezentul PUZ are suprafaţa totală de 11.068 mp şi este alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilan şi propus pentru introducere în intravilan, precum şi din terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Moţca, aprobat prin H.C.L. nr. 39 din 22.09.2000 şi prelungit prin H.C.L. nr. 95 din 21.12.2023, amplasamentul este situat în afara limitei intravilanului aprobat şi are categoria de folosinţă teren agricol – arabil.

Pentru terenul analizat nu sunt instituite reglementări urbanistice speciale privind dezvoltarea funcţională, nu sunt identificate zone de protecţie care să restricţioneze utilizarea terenului şi nu există rezervări de teren pentru obiective de utilitate publică care să afecteze investiţia propusă.

În vecinătatea imediată a amplasamentului se află terenul identificat prin numărul cadastral 62266, pentru care a fost aprobată documentaţia necesară realizării investiţiei „Construire Motel", investiţie materializată parţial prin edificarea unei construcţii aflate în prezent în stadiu nefinalizat.

Având în vedere faptul că terenul studiat este amplasat în continuarea unei zone construite şi în imediata vecinătate a intravilanului existent, precum şi existenţa accesului la infrastructura rutieră şi edilitară, se apreciază că dezvoltarea propusă poate fi integrată în mod coerent în

structura funcţională a localităţii.

Prin prezenta documentaţie de urbanism se propune introducerea terenului în intravilan şi reglementarea acestuia pentru funcţiuni industriale de reciclare şi producţie, în vederea realizării unei hale destinate reciclării şi producerii de articole din mase plastice, a platformelor tehnologice aferente, a zonelor de depozitare, a circulaţiilor interioare, parcajelor şi echipărilor tehnico-edilitare necesare funcţionării obiectivului.

Propunerile formulate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal reprezintă o completare şi o detaliere a prevederilor PUG pentru zona analizată, fără a afecta echilibrele funcţionale existente şi fără a genera incompatibilităţi majore cu dezvoltările existente din vecinătate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul analizat beneficiază de condiţii naturale favorabile pentru dezvoltarea investiţiei propuse, fără a fi afectat de constrângeri majore generate de relief, geologie, riscuri naturale sau prezenţa unor elemente naturale protejate.

Terenul prezintă caracteristici care permit integrarea funcţiunilor propuse în condiţii corespunzătoare, fără necesitatea realizării unor intervenţii majore asupra cadrului natural existent. De asemenea, amplasamentul nu este afectat de procese active de instabilitate, nu se află în zone inundabile şi nu este situat în interiorul unor arii naturale protejate sau în vecinătatea unor elemente naturale cu regim special de conservare.

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin utilizarea raţională a terenului şi prin integrarea unor măsuri de protecţie şi ameliorare a calităţii mediului, adaptate specificului investiţiei propuse. În acest sens, se are în vedere amenajarea unor suprafeţe de spaţii verzi reprezentând minimum 20% din suprafaţa terenului, acestea urmând să contribuie la îmbunătăţirea microclimatului local, reducerea efectelor generate de suprafeţele construite şi creşterea calităţii ambientale a amplasamentului.

Pentru integrarea armonioasă a investiţiei în cadrul zonei şi diminuarea impactului vizual al construcţiilor şi amenajărilor propuse, se prevede realizarea unor aliniamente de arbori şi plantaţii de protecţie pe limitele proprietăţii, în măsura în care acestea pot fi realizate cu respectarea prevederilor Codului Civil şi a condiţiilor tehnice impuse de amplasament şi de reţelele edilitare existente.

Totodată, beneficiarul intenţionează utilizarea surselor regenerabile de energie prin amplasarea unor panouri fotovoltaice la nivelul incintei, măsură care contribuie la reducerea consumului de energie din surse convenţionale şi la creşterea eficienţei energetice a obiectivului.

Prin măsurile propuse se urmăreşte realizarea unei investiţii care să utilizeze eficient resursele disponibile, să reducă impactul asupra mediului şi să contribuie la crearea unui cadru funcţional şi ambiental corespunzător desfăşurării activităţilor de reciclare şi producţie prevăzute prin prezenta documentaţie, cu spaţii auxiliare pentru stocarea temporară a materiei prime şi a produselor finite.

3.4. Modernizarea circulaţiei

3.4.1. Organizarea circulaţiei rutiere şi a transportului în comun

Investiţia propusă beneficiază de condiţii favorabile de accesibilitate datorită amplasării în proximitatea drumului naţional DN2 (E85), una dintre principalele artere rutiere ale ţării. Accesul la terenul care face obiectul prezentei documentaţii va fi realizat prin intermediul proprietăţii identificate prin numărul cadastral 62267, aflată în proprietatea aceluiaşi beneficiar şi care beneficiază de acces direct la infrastructura rutieră existentă.

În vederea asigurării unei circulaţii corespunzătoare pentru autovehiculele care vor deservi obiectivul, se propune realizarea unui drum de servitute cu o lăţime de aproximativ 8,50 m. Profilul transversal propus va permite circulaţia auto în dublu sens şi amenajarea unui trotuar pe una dintre laturile drumului, asigurând condiţii corespunzătoare atât pentru traficul auto, cât şi pentru circulaţia pietonală şi accesul autospecialelor de intervenţie.

Drumul de acces va fi amenajat cu o structură rutieră corespunzătoare traficului estimat, soluţia tehnică preliminară având în vedere realizarea unei platforme carosabile betonate, dimensionată pentru preluarea autovehiculelor de transport marfă care vor deservi activitatea de reciclare şi producţie.

Accesul în incinta obiectivului se va realiza prin intermediul unei porţi principale, care va asigura atât accesul autovehiculelor de transport, cât şi accesul personalului şi al vizitatorilor.

În interiorul incintei vor fi amenajate circulaţiile necesare desfăşurării activităţilor propuse, precum şi zone destinate manevrelor şi întoarcerii autovehiculelor. Platforma necesară efectuării manevrelor va fi integrată în organizarea funcţională a incintei şi va fi corelată cu zona destinată depozitării materiilor prime şi cu fluxurile tehnologice specifice activităţii.

Pentru deservirea obiectivului se propune amenajarea unui număr minim de 7 locuri de parcare pentru autoturisme şi 2 locuri de parcare pentru autovehicule de transport. Numărul final al locurilor de parcare şi organizarea acestora vor fi stabilite în cadrul etapelor ulterioare de proiectare, în funcţie de configuraţia finală a construcţiilor, de fluxurile tehnologice şi de cerinţele rezultate din documentaţiile tehnice de specialitate.

Prin soluţiile propuse se urmăreşte asigurarea unor condiţii corespunzătoare de accesibilitate, siguranţă şi funcţionalitate pentru toate categoriile de utilizatori, precum şi integrarea eficientă a investiţiei în sistemul de circulaţii existent la nivelul zonei.

3.4.2. Organizarea circulaţiei feroviare, circulaţiei navale, circulaţiei aeriene – după caz

În raport cu specificul investiţiei propuse şi cu amplasarea acesteia în extravilanul satului Moţca, organizarea circulaţiei feroviare, navale şi aeriene nu constituie un element relevant pentru dezvoltarea propusă.

Amplasamentul nu beneficiază de acces direct la infrastructură feroviară şi nu sunt prevăzute operaţiuni de transport al materiilor prime sau al produselor finite prin intermediul

transportului pe cale ferată. De asemenea, în zona analizată nu există infrastructură feroviară care să deservească obiectivul propus şi care să necesite măsuri speciale de organizare a circulaţiei.

Totodată, amplasamentul nu este situat în apropierea unor căi navigabile şi nu există relaţii funcţionale între investiţia propusă şi transportul naval.

Din punct de vedere al transportului aerian, amplasamentul nu se află în zona de siguranţă sau de protecţie a unor aeroporturi, aerodromuri sau alte facilităţi de transport aerian şi nu sunt necesare măsuri speciale privind organizarea circulaţiei aeriene.

În consecinţă, transportul rutier reprezintă singura formă de acces şi deservire a investiţiei propuse, nefiind necesare amenajări sau reglementări specifice pentru circulaţia feroviară, navală sau aeriană.

3.4.3. Organizarea circulaţiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiţii special pentru persoane cu dizabilităţi)

Organizarea circulaţiei pietonale în cadrul amplasamentului va urmări asigurarea unor condiţii corespunzătoare de siguranţă şi accesibilitate pentru personalul angajat, vizitatori şi utilizatorii ocazionali ai obiectivului.

În acest scop, se propune amenajarea unui trotuar de-a lungul drumului de acces realizat pe terenul care asigură servitutea de trecere către amplasamentul analizat. Trotuarul va permite separarea circulaţiei pietonale de traficul auto şi va contribui la creşterea siguranţei utilizatorilor.

În interiorul incintei vor fi amenajate trasee pietonale care să asigure legătura dintre zona de acces, parcajele destinate autoturismelor, clădirea principală şi spaţiile administrative aferente investiţiei.

La proiectarea şi realizarea construcţiilor şi amenajărilor exterioare vor fi respectate prevederile legislaţiei privind accesibilizarea spaţiilor pentru persoanele cu dizabilităţi. Accesele, circulaţiile şi spaţiile destinate utilizatorilor vor fi configurate astfel încât să permită utilizarea acestora în condiţii de siguranţă şi confort de către toate categoriile de persoane.

Având în vedere caracterul funcţional al investiţiei şi amplasarea acesteia în afara zonelor urbane dense, nu se justifică realizarea unor piste dedicate pentru biciclete. Cu toate acestea, organizarea circulaţiilor interioare va permite accesul ocazional al bicicletelor şi al altor mijloace alternative de deplasare utilizate de personalul obiectivului.

3.4.4. Transportul în comun

În prezent, în imediata vecinătate a amplasamentului nu există staţii de transport public care să deservească direct terenul analizat.

Accesul la investiţia propusă se realizează preponderent prin intermediul transportului individual şi al transportului rutier de marfă, necesar activităţilor de reciclare şi producţie, precum şi aprovizionării cu materie primă şi expedierii produselor finite.

Având în vedere amplasarea obiectivului în proximitatea drumului naţional DN2 (E85), există posibilitatea utilizării serviciilor de transport public disponibile la nivelul localităţii şi al zonei, prin intermediul traseelor de transport rutier care tranzitează comuna Moţca.

În funcţie de evoluţia activităţii şi de necesarul de personal, beneficiarul poate analiza în viitor implementarea unor soluţii proprii de transport pentru angajaţi sau utilizarea serviciilor de transport existente la nivel local şi regional.

La etapa actuală de dezvoltare a investiţiei nu sunt necesare lucrări speciale de infrastructură destinate transportului public şi nu sunt identificate condiţionări care să impună modificarea sistemului existent de transport în comun.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici caracteristici

3.5.1. Principalele funcţiuni propuse ale zonei, grupate pe unităţi şi subunităţi teritoriale

Prin prezenta documentaţie de urbanism se propune introducerea în intravilan a terenului NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, şi reglementarea unei zone totale de 11.068 mp, care include terenul intravilan NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, destinat accesului direct la DN2 (E85).

Funcţiunea dominantă propusă este reprezentată exclusiv de activităţile de reciclare a materialelor plastice şi producerea de articole din material plastic, desfăşurate în cadrul unei hale industriale specializate. Materialele utilizate ca materie primă vor fi colectate şi sortate anterior în centre specializate, în afara amplasamentului.

Pentru asigurarea funcţionării corespunzătoare a investiţiei sunt prevăzute următoarele funcţiuni complementare:

- spaţii administrative şi tehnice aferente activităţii;
- spaţii/celule pentru stocarea temporară, de scurtă durată, a materiei prime;
- circulaţii auto şi pietonale;
- parcaje pentru autoturisme şi autovehicule de transport;
- platforme tehnologice şi zone de manevră;
- instalaţii şi echipamente tehnico-edilitare;
- sistem de producere a energiei electrice prin panouri fotovoltaice;
- spaţii verzi amenajate şi plantaţii de protecţie.

Organizarea funcţională propusă urmăreşte separarea fluxurilor tehnologice şi asigurarea unei exploatări eficiente şi sigure a amplasamentului.

3.5.2. Stabilirea destinaţiei tuturor terenurilor din zonă

În cadrul zonei reglementate în suprafaţă totală de 11.068 mp sunt stabilite funcţiuni distincte şi complementare: funcţiunea industrială principală se dezvoltă pe NC 62186, iar NC 62267 este destinat circulaţiei şi accesului direct la DN2 (E85).

. zonă destinată construcţiilor pentru industrie, reciclare şi producţie;

. zonă destinată depozitării temporare a materiilor prime;

. zonă destinată producerii energiei electrice din surse regenerabile prin intermediul panourilor fotovoltaice;

. zonă destinată circulaţiilor auto şi pietonale;
. zonă destinată parcajelor şi platformelor de manevră;
. zonă destinată spaţiilor verzi amenajate şi plantaţiilor de protecţie.

Destinaţiile propuse sunt compatibile cu funcţiunea industrială de reciclare şi producţie şi contribuie la asigurarea condiţiilor necesare desfăşurării activităţilor economice prevăzute prin investiţie. Spaţiile de stocare au caracter exclusiv auxiliar şi temporar.

Prin reglementările propuse se urmăreşte utilizarea eficientă a terenului şi asigurarea condiţiilor necesare dezvoltării funcţiunilor economice în concordanţă cu caracteristicile amplasamentului şi ale zonei învecinate.

3.5.3. Stabilirea categoriei de intervenţie urbanistică a fiecărei funcţiuni, în spiritual valorificării potenţialului existent şi înlăturării disfuncţionalităţilor

Categoria principală de intervenţie urbanistică este reprezentată de introducerea în intravilan a terenului NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, concomitent cu reglementarea accesului prin NC 62267 şi organizarea funcţională a întregii zone de 11.068 mp.

Intervenţiile urbanistice propuse urmăresc:

- valorificarea poziţiei favorabile a amplasamentului în raport cu DN2 (E85);
- utilizarea eficientă a unui teren neconstruit aflat în imediata vecinătate a intravilanului existent;
- asigurarea accesului rutier corespunzător prin intermediul drumului de servitute propus;
- utilizarea infrastructurii edilitare existente în zonă;
- dezvoltarea unor activităţi economice generatoare de locuri de muncă şi venituri la bugetul local;
- integrarea surselor regenerabile de energie prin utilizarea panourilor fotovoltaice;
- amenajarea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor de protecţie.

Prin intervenţiile propuse sunt eliminate principalele disfuncţionalităţi identificate la nivelul amplasamentului, respectiv lipsa unei utilizări economice a terenului, situarea acestuia în extravilan şi lipsa unei organizări funcţionale adaptate potenţialului zonei.

3.5.4. Bilanţ teritorial de zonă comparativ – existent/propus

Suprafaţa totală reglementată prin prezentul PUZ este de 11.068 mp, alcătuită din NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilan şi având categoria de folosinţă arabil, precum şi NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat accesului direct la DN2 (E85).

În prezent, terenul este situat în extravilan şi are categoria de folosinţă „arabil", fiind liber de construcţii şi amenajări permanente.

Prin prezenta documentaţie se propune introducerea terenului în intravilan şi reglementarea acestuia pentru activităţi de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice, împreună cu funcţiunile complementare strict necesare exploatării obiectivului.

Bilanţ teritorial

Categoria de utilizare a terenului	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren agricol (arabil) – NC 62186	10.168	91,87	-	-
Drum de servitute / acces – NC 62267	900	8,13	900	8,13
Hală producţie şi reciclare	-	-	2.400	21,68
Celulă stocare materie primă	-	-	553	5,00
Circulaţii auto şi pietonale, parcări, trotuare – NC 62186	-	-	2.387	21,57
Panouri fotovoltaice	-	-	2.614	23,62
Spaţii verzi amenajate	-	-	2.214	20,00
TOTAL	11.068	100,00	11.068	100,00

Analiza bilanţului teritorial evidenţiază transformarea unui teren agricol neconstruit într-o zonă destinată activităţilor economice, cu asigurarea tuturor funcţiunilor necesare desfăşurării activităţii propuse şi cu menţinerea unui procent de minimum 20% spaţii verzi amenajate.

Structura funcţională propusă urmăreşte utilizarea eficientă a terenului, asigurarea fluxurilor tehnologice necesare activităţii şi integrarea unor soluţii moderne privind utilizarea surselor regenerabile de energie.

3.5.5. Principalii indici caracteristici ai PUZ, propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie – POT, CUT

Reglementările urbanistice propuse urmăresc asigurarea unui cadru flexibil pentru dezvoltarea investiţiei şi permit adaptarea soluţiilor constructive în etapele ulterioare de proiectare, cu respectarea limitelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Funcţiunea dominantă

Prelucrare, reciclare şi producţie de articole din mase plastice, cu funcţiuni complementare aferente.

Regim de înălţime

- Regim maxim admis: **P (parter înalt);**
- Se admite realizarea unui etaj intermediar/mezanin în interiorul halei pentru spaţii administrative, tehnice sau auxiliare;
- Înălţime maximă admisă: **10,00 m.**

Indicatori urbanistici

- POT propus = maximum 22%;
- CUT propus = maximum 0,25;
- Spaţii verzi amenajate = minimum 20% din suprafaţa totală reglementată, respectiv minimum 2.214 mp.

Indicatorii urbanistici efectivi vor fi determinaţi la faza de autorizare, în funcţie de soluţia tehnică finală a investiţiei, fără depăşirea valorilor maxime propuse prin prezentul PUZ.

Suprafaţa construită de aproximativ 2.400 mp rezultă din propunerea orientativă de

mobilare urbanistică elaborată în cadrul prezentei documentaţii şi are caracter ilustrativ. Configuraţia finală a construcţiilor, amplasarea acestora şi suprafeţele rezultate vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice ulterioare, cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobaţi prin prezentul PUZ.

Reglementările propuse permit dezvoltarea funcţiunilor prevăzute şi asigură totodată posibilitatea optimizării soluţiilor tehnice şi tehnologice în etapele ulterioare de proiectare şi autorizare.

3.6. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi

3.6.1. Funcţiunea dominantă

Funcţiunea dominantă propusă pentru zona reglementată este reprezentată de activităţi industriale de prelucrare şi reciclare a materialelor plastice şi de producere a articolelor din material plastic, desfăşurate pe terenul NC 62186. Materialele utilizate în procesul tehnologic vor proveni din centre specializate, fiind transportate la amplasament exclusiv în vederea prelucrării şi introducerii în fluxul tehnologic. Terenul NC 62267 este destinat asigurării accesului rutier direct dintre investiţie şi DN2 (E85) şi nu este destinat amplasării construcţiilor aferente funcţiunii industriale.

3.6.2. Funcţiuni complementare admise

Pentru asigurarea funcţionării corespunzătoare a investiţiei sunt admise următoarele funcţiuni complementare:

- spaţii administrative şi de conducere;
- birouri;
- spaţii pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, spaţii de odihnă);
- spaţii/celule pentru stocarea temporară, de scurtă durată, a materiei prime;
- platforme pentru depozitarea produselor finite;
- circulaţii auto şi pietonale;
- parcaje pentru autoturisme şi autovehicule de transport;
- platforme tehnologice şi zone de manevră;
- instalaţii şi echipamente tehnico-edilitare;
- gospodărie de apă şi rezerva de incendiu, după caz;
- post de transformare, dacă va fi necesar;
- sisteme pentru producerea energiei din surse regenerabile;
- panouri fotovoltaice;
- spaţii verzi amenajate;
- plantaţii de protecţie.

3.6.3. Funcţiuni admise cu condiţionări

Sunt admise funcţiuni şi instalaţii auxiliare activităţii principale, cu respectarea legislaţiei de mediu, a normelor de securitate la incendiu şi a condiţiilor impuse prin avizele emise de instituţiile competente.

Se admite amplasarea instalaţiilor tehnologice necesare procesului de reciclare şi producţie, cu condiţia respectării limitelor admisibile privind emisiile, zgomotul şi protecţia factorilor de mediu.

3.6.4. Funcţiuni interzise

Se interzic:
- locuinţe individuale sau colective;
- unităţi de învăţământ;
- unităţi sanitare cu internare;
- activităţi agricole intensive care pot afecta funcţionarea obiectivului;
- depozitarea necontrolată a deşeurilor;
- activităţi care generează riscuri tehnologice majore;
- activităţi incompatibile cu funcţiunea dominantă de industrie şi depozitare.

3.6.5. Servituţi şi condiţionări urbanistice

Accesul la amplasamentul investiţiei se va realiza direct din DN2 (E85) prin terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, inclus în zona reglementată prin prezentul PUZ şi având rol de drum de servitute. Drumul de acces va avea o lăţime de aproximativ 8,50 m şi va permite circulaţia în dublu sens, circulaţia pietonală şi accesul autospecialelor de intervenţie. Intrarea şi ieşirea autovehiculelor în/din DN2 (E85) se vor realiza cu respectarea relaţiei de dreapta, fără traversarea fluxului opus de circulaţie. Pentru racordarea la DN2 se propune o rază minimă de racord de 9,00 m, geometria definitivă urmând a fi stabilită la faza de autorizare, conform condiţiilor administratorului drumului.

Autorizarea construcţiilor se va realiza cu respectarea condiţiilor impuse prin avizele administratorilor reţelelor edilitare şi ale celorlalte instituţii competente.

Se vor respecta zonele de protecţie şi siguranţă ale infrastructurilor tehnico-edilitare existente sau propuse, conform legislaţiei în vigoare.

Se va asigura un procent de minimum 20% spaţii verzi amenajate, raportat la suprafaţa totală reglementată de 11.068 mp, respectiv minimum 2.214 mp.

Se recomandă realizarea de plantaţii de protecţie şi aliniamente de arbori pe limitele proprietăţii, în măsura în care acestea pot fi realizate cu respectarea prevederilor Codului Civil şi a condiţiilor tehnice impuse de amplasament.

3.6.6. Regimul de construire

- POT propus = maximum 22%;
- CUT propus = maximum 0,25;

- Regim maxim de înălţime = P (parter înalt);
- Se admite realizarea unui etaj intermediar/mezanin în interiorul halei;
- Înălţime maximă admisă = 10,00 m.

3.6.7. Parcaje

În incintă se va asigura un număr minim de:
- 7 locuri de parcare pentru autoturisme;
- 2 locuri de parcare pentru autovehicule de transport.

Numărul final al locurilor de parcare va fi stabilit prin documentaţiile tehnice ulterioare, în funcţie de necesităţile tehnologice şi de configuraţia finală a investiţiei.

3.6.8. Concluzii

Reglementările propuse permit dezvoltarea unei investiţii moderne şi funcţionale, compatibile cu caracteristicile zonei şi cu direcţiile de dezvoltare economică ale comunei Moţca, asigurând totodată condiţiile necesare pentru protecţia mediului, siguranţa circulaţiei şi integrarea urbanistică a obiectivului în teritoriul localităţii.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

Asigurarea alimentării cu apă a investiţiei propuse se poate realiza prin racordarea la reţeaua publică existentă în zonă. În prezent, construcţia existentă pe proprietatea învecinată identificată prin NC 62266 beneficiază de branşament la sistemul public de alimentare cu apă, existând astfel condiţii favorabile pentru asigurarea alimentării cu apă a investiţiei propuse.

Necesarul de apă va fi determinat în funcţie de caracteristicile finale ale investiţiei, de procesul tehnologic adoptat şi de cerinţele impuse prin documentaţiile tehnice de specialitate.

Soluţia finală de alimentare cu apă va fi stabilită prin avizul emis de operatorul regional al serviciului de alimentare cu apă şi canalizare şi prin documentaţiile tehnice elaborate în etapele ulterioare de proiectare.

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere generate de funcţionarea obiectivului se poate realiza prin racordarea la sistemul public de canalizare existent în zonă. Construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266 este racordată la reţeaua publică, confirmând existenţa infrastructurii necesare în proximitatea amplasamentului.

Apele uzate rezultate din activităţile administrative şi din utilizarea grupurilor sanitare vor fi colectate şi evacuate în conformitate cu cerinţele operatorului de canalizare şi cu prevederile

legislaţiei în vigoare.

Soluţia finală de evacuare a apelor uzate va fi stabilită prin avizul emis de operatorul serviciului public şi prin documentaţiile tehnice de specialitate.

3.7.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe acoperişurile construcţiilor, de pe platformele tehnologice şi din zonele de circulaţie vor fi colectate şi gestionate printr-un sistem adecvat de rigole, guri de scurgere şi conducte de evacuare.

În funcţie de condiţiile tehnice rezultate din studiile şi proiectele de specialitate, apele pluviale curate vor putea fi infiltrate controlat în teren sau evacuate în emisari corespunzători, cu respectarea condiţiilor impuse de autorităţile competente.

Soluţia finală privind colectarea şi evacuarea apelor pluviale va fi stabilită prin documentaţiile tehnice elaborate în etapele ulterioare de proiectare.

3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există infrastructură de distribuţie a energiei electrice care deserveşte construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266. De asemenea, în apropierea amplasamentului, în zona DN2 (E85), este prezentă o reţea electrică de medie tensiune care poate constitui sursa de alimentare pentru investiţia propusă.

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza prin utilizarea infrastructurii existente sau prin realizarea unor branşamente noi, în funcţie de puterea instalată şi de condiţiile impuse de operatorul de distribuţie.

Beneficiarul intenţionează realizarea unui sistem de producere a energiei electrice din surse regenerabile prin amplasarea unor panouri fotovoltaice în cadrul incintei. Energia produsă va fi utilizată cu prioritate pentru consumul propriu al obiectivului.

Soluţia finală de alimentare cu energie electrică şi condiţiile de racordare vor fi stabilite prin avizul emis de operatorul de distribuţie şi prin proiectele de specialitate.

3.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului există reţea de distribuţie a gazelor naturale, construcţia existentă pe proprietatea învecinată NC 62266 fiind racordată la aceasta.

Asigurarea necesarului de gaze naturale pentru obiectivul propus se poate realiza prin utilizarea branşamentelor existente sau prin realizarea unor racorduri noi, în funcţie de necesităţile rezultate din proiectarea investiţiei.

Soluţia tehnică finală va fi stabilită prin avizul emis de operatorul sistemului de distribuţie şi prin documentaţiile tehnice de specialitate.

3.7.6. Telecomunicaţii

Asigurarea serviciilor de telecomunicaţii, transmisii de date, telefonie şi internet se va realiza prin racordarea la reţelele existente în zonă, în condiţiile stabilite de operatorii autorizaţi.

Soluţia finală privind infrastructura de comunicaţii electronice va fi stabilită în funcţie de necesităţile beneficiarului şi de condiţiile tehnice existente la momentul implementării investiţiei.

3.7.7. Salubrizarea şi gestionarea deşeurilor

Activitatea propusă va fi deservită de operatori autorizaţi pentru preluarea şi transportul deşeurilor generate ca urmare a funcţionării obiectivului.

În cadrul incintei vor fi amenajate spaţii corespunzătoare pentru gestionarea selectivă şi stocarea temporară a deşeurilor proprii rezultate din activităţile administrative şi tehnologice, exclusiv în vederea predării acestora către operatori autorizaţi.

Gestionarea deşeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor legislaţiei privind protecţia mediului şi economia circulară, precum şi a condiţiilor impuse prin avizele autorităţilor competente.

3.7.8. Concluzii privind echiparea edilitară

Analiza infrastructurii existente evidenţiază faptul că amplasamentul beneficiază de condiţii favorabile pentru asigurarea tuturor utilităţilor necesare funcţionării investiţiei propuse.

Existenţa reţelelor edilitare în imediata vecinătate a amplasamentului şi posibilitatea utilizării infrastructurii deja realizate pentru proprietatea identificată prin numărul cadastral 62266 constituie un avantaj important pentru implementarea investiţiei.

Soluţiile tehnice finale privind alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale şi celelalte utilităţi vor fi stabilite prin avizele emise de operatorii de specialitate şi prin documentaţiile tehnice elaborate în etapele ulterioare de proiectare.

3.8. Protecţia mediului

3.8.1. Propuneri privind diminuarea / eliminarea surselor de poluare

Investiţia propusă are ca obiect principal reciclarea materialelor plastice şi transformarea acestora în produse din mase plastice. Materia primă va proveni din materiale provenite din centre specializate. Prin procesarea materiei prime în produse noi, investiţia susţine principiile economiei circulare şi utilizarea eficientă a resurselor.

Pentru diminuarea şi prevenirea potenţialelor surse de poluare se propun următoarele măsuri:

- organizarea controlată a fluxurilor tehnologice şi a activităţilor desfăşurate în incintă;
- amenajarea de platforme impermeabilizate pentru depozitarea temporară a materiilor prime şi a produselor finite;
- gestionarea selectivă şi controlată a tuturor categoriilor de deşeuri proprii generate de

activitate;

- întreţinerea periodică a utilajelor şi instalaţiilor tehnologice;
- limitarea emisiilor de praf prin amenajarea corespunzătoare a circulaţiilor şi platformelor interioare;
- amenajarea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor de protecţie;
- utilizarea energiei regenerabile prin amplasarea unui sistem de panouri fotovoltaice;
- monitorizarea periodică a instalaţiilor şi echipamentelor utilizate în procesul tehnologic.

Prin măsurile propuse se apreciază că impactul investiţiei asupra factorilor de mediu va putea fi menţinut în limitele admise de legislaţia în vigoare.

3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Amplasamentul analizat nu este situat într-o zonă afectată de procese active de alunecare a terenului şi nici într-o zonă cu risc cunoscut de inundare.

Conform analizelor efectuate şi informaţiilor disponibile la data elaborării documentaţiei, terenul prezintă condiţii favorabile pentru realizarea investiţiei propuse.

Pentru prevenirea producerii unor fenomene care ar putea afecta stabilitatea construcţiilor şi funcţionarea obiectivului se vor respecta recomandările rezultate din studiul geotehnic şi din documentaţiile tehnice elaborate în etapele ulterioare de proiectare.

Totodată, proiectarea şi executarea construcţiilor se vor realiza cu respectarea prevederilor normativelor privind proiectarea antiseismică, corespunzător condiţiilor de seismicitate specifice amplasamentului.

Prin măsurile propuse se apreciază că riscurile naturale care ar putea afecta investiţia sunt reduse şi pot fi gestionate prin soluţiile constructive şi tehnologice adoptate.

3.8.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Gestionarea apelor uzate şi a apelor meteorice se va realiza în sistem separativ, cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a condiţiilor impuse prin avizele operatorilor de utilităţi şi ale autorităţilor competente.

Apele uzate menajere rezultate din utilizarea spaţiilor administrative, a vestiarelor şi a grupurilor sanitare vor fi colectate şi evacuate prin intermediul sistemului de canalizare care va deservi investiţia.

Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor vor fi colectate şi gestionate prin sisteme specifice de evacuare şi infiltrare controlată sau prin alte soluţii tehnice care vor rezulta din documentaţiile de specialitate.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, zonele de circulaţie şi alte suprafeţe cu potenţial de impurificare vor fi colectate şi tratate corespunzător, inclusiv prin utilizarea unor separatoare de hidrocarburi, dacă această soluţie va rezulta necesară prin documentaţiile tehnice de specialitate.

Soluţia finală privind colectarea, preepurarea şi evacuarea apelor uzate şi a apelor pluviale va fi stabilită prin proiectele tehnice şi prin avizele emise de instituţiile competente.

3.8.4. Depozitarea controlată a deşeurilor

Activitatea propusă presupune prelucrarea şi reciclarea materialelor plastice şi producerea de articole din mase plastice. Materia primă va proveni din centre specializate şi va fi introdusă în fluxul tehnologic al obiectivului. Deşeurile proprii rezultate incidental din activităţile administrative şi tehnologice desfăşurate în incintă vor fi gestionate separat, în condiţii controlate, şi predate operatorilor autorizaţi.

În cadrul amplasamentului vor fi amenajate spaţii şi platforme dedicate depozitării temporare a materiilor prime, a produselor finite şi a diferitelor categorii de deşeuri rezultate din activităţile administrative şi tehnologice.

Toate categoriile de deşeuri vor fi colectate selectiv, depozitate temporar în condiţii controlate şi gestionate cu respectarea prevederilor legislaţiei specifice privind regimul deşeurilor.

Depozitarea materiilor prime şi a produselor finite se va realiza pe suprafeţe amenajate corespunzător, astfel încât să fie prevenite dispersia materialelor, poluarea solului şi afectarea factorilor de mediu.

Deşeurile generate incidental de activităţile administrative şi tehnologice vor fi preluate şi transportate de operatori autorizaţi, pe baza documentelor şi evidenţelor prevăzute de legislaţia în vigoare.

3.8.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Pe amplasament nu au fost identificate terenuri degradate, procese active de eroziune, alunecări de teren sau alte fenomene care să impună lucrări de reconstrucţie ecologică, consolidări de maluri ori intervenţii speciale de stabilizare.

Prin implementarea investiţiei se urmăreşte valorificarea unui teren neconstruit şi integrarea acestuia într-un circuit economic productiv.

În vederea îmbunătăţirii calităţii mediului şi a integrării armonioase a investiţiei în cadrul zonei se propune amenajarea unei suprafeţe semnificative de spaţii verzi şi realizarea de plantaţii de protecţie pe limitele proprietăţii.

Aceste amenajări vor contribui la îmbunătăţirea peisajului local, la reducerea impactului vizual al investiţiei şi la creşterea confortului ambiental.

3.8.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

În cadrul zonei reglementate este prevăzută amenajarea unei suprafeţe de minimum 2.214 mp de spaţii verzi, reprezentând minimum 20% din suprafaţa totală reglementată de 11.068 mp.

Spaţiile verzi propuse vor avea rol ecologic, peisagistic şi funcţional, contribuind la îmbunătăţirea microclimatului local, la reducerea efectelor generate de suprafeţele construite şi la integrarea obiectivului în cadrul zonei.

Se propune realizarea de suprafeţe înierbate, plantaţii de arbori şi arbuşti ornamentali, precum şi aliniamente de arbori pe limitele proprietăţii, în măsura în care acestea pot fi realizate cu respectarea prevederilor legale şi a condiţiilor tehnice existente.

Pe lângă rolul estetic şi peisagistic, plantaţiile propuse vor contribui la reducerea propagării zgomotului, la diminuarea impactului vizual al construcţiilor şi la crearea unor zone de protecţie între funcţiunile existente şi cele propuse.

Prin măsurile prevăzute se asigură un sistem coerent de spaţii verzi, adaptat specificului investiţiei şi cerinţelor dezvoltării durabile.

3.8.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona analizată şi în imediata vecinătate a amplasamentului nu au fost identificate monumente istorice clasate, situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, zone construite protejate sau alte obiective de patrimoniu cultural care să fie afectate de investiţia propusă.

De asemenea, amplasamentul nu se află în interiorul unor zone de protecţie instituite pentru monumente istorice sau pentru alte obiective cu valoare culturală ori arhitecturală.

În aceste condiţii, realizarea investiţiei nu impune instituirea unor măsuri speciale de protecţie a patrimoniului construit şi nu generează restricţii suplimentare din acest punct de vedere.

În situaţia identificării unor vestigii arheologice sau a unor bunuri cu valoare patrimonială pe parcursul executării lucrărilor, beneficiarul şi executantul au obligaţia respectării prevederilor legislaţiei specifice privind protejarea patrimoniului cultural şi informarea instituţiilor competente.

3.8.8. Refacere peisagistică şi reabilitare urbană

Investiţia propusă contribuie la valorificarea unui teren neconstruit şi la integrarea acestuia într-un circuit economic funcţional, prin amenajarea unei incinte moderne destinate activităţilor de reciclare şi producţie, cu stocare temporară auxiliară a materiei prime şi a produselor finite.

Prin soluţiile urbanistice propuse se urmăreşte realizarea unei imagini unitare şi coerente a ansamblului construit, precum şi integrarea armonioasă a construcţiilor şi amenajărilor în contextul existent al zonei.

Refacerea şi îmbunătăţirea peisajului local vor fi susţinute prin amenajarea spaţiilor verzi, realizarea plantaţiilor de protecţie, organizarea corespunzătoare a circulaţiilor şi utilizarea unor materiale şi finisaje adaptate funcţiunii propuse.

Totodată, implementarea investiţiei va conduce la creşterea gradului de valorificare a terenurilor situate în proximitatea principalelor căi de comunicaţie şi la consolidarea caracterului economic al zonei.

3.8.9. Valorificarea potenţialului turistic / balnear – după caz

Amplasamentul analizat nu dispune de resurse naturale cu potenţial balnear şi nu este situat într-o zonă cu vocaţie turistică deosebită care să fie influenţată de investiţia propusă.

Prin urmare, prezentul Plan Urbanistic Zonal nu conţine măsuri specifice privind valorificarea resurselor turistice sau balneare.

Investiţia propusă are caracter productiv şi economic, fiind orientată către dezvoltarea activităţilor de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice, contribuind indirect la dezvoltarea economică locală şi la crearea de noi locuri de muncă.

3.8.10. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore

Analiza situaţiei existente a evidenţiat faptul că principala disfuncţionalitate a amplasamentului este reprezentată de lipsa unei organizări funcţionale şi a accesului amenajat către terenul studiat, în condiţiile în care acesta este situat în extravilan şi nu beneficiază în prezent de infrastructura necesară desfăşurării unor activităţi economice.

Prin documentaţia de urbanism se reglementează accesul direct la investiţie prin parcela NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, cu rol de drum de servitute şi legătură directă între NC 62186 şi DN2 (E85). Racordarea la DN2 (E85) se va realiza cu respectarea relaţiei de dreapta, a unei raze de racord propuse de minimum 9,00 m, precum şi a cerinţelor privind semnalizarea rutieră, soluţia tehnică definitivă urmând a fi stabilită la faza de autorizare.

Totodată, se propune organizarea circulaţiilor interioare, a parcajelor şi a platformelor tehnologice necesare funcţionării obiectivului, precum şi crearea condiţiilor pentru racordarea la reţelele edilitare existente în zonă.

Existenţa infrastructurii de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţii în imediata vecinătate a amplasamentului permite eliminarea principalelor deficienţe privind echiparea edilitară şi creează premise favorabile pentru dezvoltarea investiţiei.

Prin măsurile propuse se asigură integrarea funcţională a amplasamentului în structura localităţii şi se elimină principalele disfuncţionalităţi identificate în etapa de analiză.

3.8.11. Contribuţia investiţiei la economia circulară

Investiţia propusă contribuie la implementarea principiilor economiei circulare prin reciclarea materialelor plastice provenite din centre specializate şi prin transformarea acestora în produse din mase plastice.

Spre deosebire de modelul economic liniar tradiţional, bazat pe extragerea resurselor, utilizarea acestora şi eliminarea ulterioară a deşeurilor, economia circulară urmăreşte menţinerea materialelor şi resurselor în circuitul economic pentru perioade cât mai lungi de timp, reducând astfel consumul de resurse naturale şi cantităţile de deşeuri eliminate prin depozitare.

Prin activitatea propusă se creează premisele reintegrării în circuitul productiv a

materialelor plastice pregătite anterior pentru reciclare în centre specializate.

Principalele elemente prin care investiţia contribuie la economia circulară sunt:

- reciclarea materialelor plastice provenite din centre specializate;
- reducerea cantităţilor de deşeuri eliminate prin depozitare;
- transformarea materiei prime reciclabile în material utilizabil în procesul de producţie;
- producerea de articole din material plastic reciclat;
- reducerea consumului de resurse naturale primare;
- creşterea gradului de reutilizare şi reciclare a materialelor;
- susţinerea obiectivelor naţionale şi europene privind gestionarea durabilă a deşeurilor.

Prin implementarea investiţiei se estimează o contribuţie pozitivă la dezvoltarea sectorului de reciclare şi la creşterea gradului de circularitate a resurselor utilizate în economie.

3.8.12. Etichetarea verde a investiţiei şi contribuţia la obiectivele dezvoltării durabile

Prin specificul activităţii desfăşurate şi prin soluţiile tehnice propuse, investiţia prezintă caracteristici specifice investiţiilor cu impact pozitiv asupra mediului şi poate fi încadrată în categoria investiţiilor care contribuie la obiectivele tranziţiei verzi şi ale dezvoltării durabile promovate la nivelul Uniunii Europene.

Caracterul sustenabil al investiţiei este susţinut de următoarele elemente:

- desfăşurarea activităţilor de reciclare a materialelor plastice şi producţie de articole din mase plastice;
- reducerea cantităţilor de deşeuri eliminate prin depozitare;
- utilizarea materiilor prime rezultate din reciclare;
- producerea locală a unei părţi din energia necesară funcţionării obiectivului prin intermediul panourilor fotovoltaice;
- reducerea consumului de resurse naturale neregenerabile;
- amenajarea şi menţinerea unui procent minim de 20% spaţii verzi;
- utilizarea eficientă a unui teren aflat în imediata vecinătate a intravilanului şi a infrastructurii existente;
- crearea de locuri de muncă şi susţinerea dezvoltării economice locale.

Prin măsurile propuse, investiţia contribuie la atingerea unor obiective importante privind protecţia mediului, eficienţa utilizării resurselor, reducerea emisiilor asociate consumului de energie convenţională şi promovarea principiilor dezvoltării durabile.

Totodată, investiţia este compatibilă cu direcţiile strategice promovate prin Pactul Verde European, Planul de Acţiune pentru Economia Circulară şi politicile europene privind utilizarea eficientă a resurselor şi reducerea impactului asupra mediului.

3.8.13. Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului conform Anexei nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004

Caracteristicile planului urbanistic zonal

Prezenta documentaţie creează cadrul necesar dezvoltării unei investiţii destinate activităţilor de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice, stabilind condiţiile de amplasare, funcţionare şi dezvoltare a obiectivelor propuse. Stocarea materiei prime şi a produselor finite are caracter temporar şi auxiliar.

Planul Urbanistic Zonal se integrează în direcţiile generale de dezvoltare ale comunei Moţca, contribuind la valorificarea terenurilor situate în proximitatea principalelor căi de comunicaţie şi la dezvoltarea activităţilor economice locale.

Documentaţia prezintă relevanţă pentru integrarea considerentelor de mediu şi a principiilor dezvoltării durabile prin promovarea reciclării deşeurilor, utilizarea energiei regenerabile şi asigurarea unui procent semnificativ de spaţii verzi.

Problemele de mediu asociate implementării investiţiei sunt limitate şi gestionabile prin măsurile propuse în documentaţie şi prin respectarea condiţiilor care vor fi stabilite prin avizele autorităţilor competente.

Planul este compatibil cu obiectivele legislaţiei naţionale şi europene privind protecţia mediului, gestionarea deşeurilor, utilizarea eficientă a resurselor şi dezvoltarea durabilă.

Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate

Investiţia propusă nu afectează arii naturale protejate, habitate naturale de interes comunitar, monumente istorice, situri arheologice sau alte elemente de patrimoniu natural şi cultural.

Efectele generate asupra mediului sunt în principal locale şi se manifestă cu precădere în perioada de execuţie a lucrărilor de construire.

În perioada de funcţionare, impactul asupra factorilor de mediu este redus şi poate fi gestionat prin măsurile de protecţie prevăzute în documentaţie şi prin respectarea condiţiilor impuse prin avizele de specialitate.

Nu sunt identificate efecte transfrontaliere şi nu se estimează depăşirea standardelor şi valorilor limită privind calitatea factorilor de mediu.

Implementarea investiţiei nu generează riscuri semnificative pentru sănătatea populaţiei şi nu determină apariţia unor efecte cumulative importante asupra mediului.

Prin natura activităţii propuse, efectele pozitive asociate reciclării deşeurilor şi utilizării energiei regenerabile sunt apreciate ca fiind superioare efectelor negative temporare generate de realizarea şi funcţionarea investiţiei.

3.9. Obiective de utilitate publică

3.9.1. Identificarea obiectelor de utilitate publică

În zona analizată sunt identificate următoarele categorii de proprietăţi şi obiective de interes public:

Terenuri şi obiective aflate în proprietate publică

• drumul naţional DN2 (E85), aflat în domeniul public al statului şi administrat conform legislaţiei specifice;

• reţelele şi infrastructurile publice de utilităţi existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţii), aflate în administrarea operatorilor autorizaţi.

Terenuri aflate în proprietate privată

• terenul identificat prin numărul cadastral 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, care face obiectul prezentei documentaţii de urbanism;

• terenul identificat prin NC 62266, în suprafaţă de 4.432 mp, rezultat din dezmembrarea fostului NC 62185, pe care este amplasată construcţia nefinalizată cu destinaţia „Construire Motel";

Ambele proprietăţi sunt deţinute de acelaşi proprietar şi sunt utilizate în mod complementar pentru asigurarea accesului şi dezvoltarea investiţiei propuse.

În cadrul zonei studiate nu au fost identificate alte terenuri sau construcţii de interes public care să fie afectate de reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

3.9.2. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Analiza situaţiei juridice a terenurilor evidenţiază faptul că realizarea investiţiei propuse nu necesită modificări ale regimului juridic al proprietăţilor existente.

Implementarea obiectivelor prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează integral pe terenuri aflate în proprietate privată, fără a fi necesare exproprieri, schimburi de terenuri, concesionări sau transferuri de proprietate între persoane fizice, persoane juridice şi autorităţi publice.

Nu se propun terenuri care să fie transferate în proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale şi nici terenuri care să fie transferate din proprietatea publică în proprietatea privată.

De asemenea, nu se propun terenuri destinate concesionării, schimbului de proprietate sau altor operaţiuni juridice similare.

Accesul la investiţia propusă se realizează prin terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, aflat în proprietate privată şi inclus în zona reglementată prin prezentul PUZ. Acesta are rol de drum de servitute şi asigură legătura directă dintre terenul NC 62186 şi DN2 (E85). Terenul NC 62267 va rămâne în proprietatea actualului deţinător şi nu se propune transferul acestuia către domeniul public.

În consecinţă, realizarea investiţiei nu implică modificări ale structurii proprietăţii terenurilor din zonă, documentaţia având rolul de a reglementa urbanistic utilizarea acestora şi de a crea cadrul necesar dezvoltării funcţiunilor propuse.

3.10. Date generale privind securitatea la incendiu şi protecţia civilă

3.10.1. Date generale privind securitatea la incendiu

Investiţia propusă constă în realizarea unei hale destinate activităţilor de reciclare a materialelor plastice şi producţiei de articole din material plastic, precum şi a funcţiunilor administrative şi auxiliare aferente. Materia primă şi produsele finite vor fi stocate temporar în spaţii dedicate, fără ca depozitarea să constituie o activitate distinctă.

Construcţia principală propusă va avea regim de înălţime P (parter înalt), cu posibilitatea amenajării unui mezanin interior destinat spaţiilor administrative şi tehnice, în limita înălţimii maxime admise de 10,00 m.

La elaborarea documentaţiilor tehnice ulterioare vor fi respectate prevederile legislaţiei privind apărarea împotriva incendiilor şi normele tehnice aplicabile funcţiunii propuse.

Soluţiile finale privind securitatea la incendiu vor fi stabilite prin proiectele de specialitate şi prin scenariul de securitate la incendiu elaborat de specialişti atestaţi.

3.10.2. Căi de acces şi intervenţie pentru autospeciale

Accesul către amplasamentul investiţiei se va realiza direct din DN2 (E85) prin parcela NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, inclusă în zona reglementată prin prezentul PUZ şi având rol de drum de servitute.

Drumul de acces va avea o lăţime de aproximativ 8,50 m şi va permite circulaţia în dublu sens a autovehiculelor, inclusiv accesul autospecialelor de intervenţie ale Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă.

Organizarea circulaţiilor interioare va permite accesul şi manevrarea autospecialelor în proximitatea construcţiilor şi a platformelor tehnologice.

Dimensionarea finală a circulaţiilor şi verificarea accesibilităţii pentru autospecialele de intervenţie vor fi realizate în cadrul proiectelor tehnice ulterioare.

3.10.3. Echiparea cu hidranţi exteriori

Asigurarea intervenţiei pentru stingerea incendiilor se va realiza prin intermediul unei reţele de hidranţi exteriori dimensionate corespunzător funcţiunii şi caracteristicilor obiectivului.

Numărul hidranţilor exteriori, amplasarea acestora şi parametrii de funcţionare vor fi stabiliţi prin documentaţiile de specialitate şi prin scenariul de securitate la incendiu, în conformitate cu prevederile normativelor tehnice aplicabile.

În cazul în care capacitatea reţelei publice nu va permite asigurarea parametrilor necesari intervenţiei, se vor adopta soluţii tehnice suplimentare pentru asigurarea debitului şi presiunii necesare stingerii incendiilor.

3.10.4. Rezerva de apă pentru incendiu

Având în vedere dimensiunile şi funcţiunea investiţiei propuse, se estimează necesitatea asigurării unei rezerve intangibile de apă destinată intervenţiei în caz de incendiu.

Soluţia tehnică privind asigurarea rezervei de incendiu poate consta în realizarea unor rezervoare dedicate, supraterane sau îngropate, ori în alte soluţii tehnice care vor rezulta din

proiectarea de specialitate.

Volumul rezervei de incendiu, debitul de calcul, timpul de funcţionare, numărul hidranţilor exteriori şi configuraţia finală a sistemului de stingere vor fi stabilite prin scenariul de securitate la incendiu şi prin documentaţiile tehnice elaborate conform legislaţiei în vigoare.

3.10.5. Măsuri generale de protecţie civilă

Prin soluţiile urbanistice propuse sunt asigurate condiţiile necesare intervenţiei în situaţii de urgenţă şi evacuării persoanelor aflate în incintă.

Organizarea funcţională a amplasamentului permite accesul autospecialelor de intervenţie şi desfăşurarea activităţilor de salvare şi evacuare în condiţii corespunzătoare.

La elaborarea proiectelor tehnice ulterioare se vor respecta toate prevederile legale privind protecţia civilă, gestionarea situaţiilor de urgenţă şi siguranţa utilizatorilor.

3.10.6. Concluzii

Analiza preliminară a investiţiei evidenţiază faptul că amplasamentul permite implementarea măsurilor necesare pentru asigurarea securităţii la incendiu şi a protecţiei civile.

Configuraţia propusă a incintei, accesul rutier, posibilităţile de racordare la utilităţi şi suprafeţele disponibile permit adoptarea soluţiilor tehnice necesare pentru respectarea cerinţelor impuse de legislaţia specifică şi de Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă.

Soluţiile finale privind securitatea la incendiu şi protecţia civilă vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice de specialitate elaborate în etapele ulterioare de proiectare şi autorizare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Investiţia propusă se înscrie în direcţiile generale de dezvoltare ale comunei Moţca, contribuind la diversificarea activităţilor economice şi la valorificarea terenurilor situate în proximitatea principalelor căi de comunicaţie rutieră.

Zona reglementată prin prezentul PUZ are o suprafaţă totală de 11.068 mp şi este alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, situat în extravilan şi propus pentru introducere în intravilan, precum şi din terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85).

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune introducerea în intravilan a terenului NC 62186 şi reglementarea zonei totale de 11.068 mp pentru activităţi de prelucrare şi reciclare a materialelor plastice şi producţie de articole din mase plastice, împreună cu funcţiunile complementare aferente şi infrastructura de acces necesară.

Soluţiile propuse respectă principiile dezvoltării durabile, ale utilizării eficiente a terenurilor şi ale protecţiei mediului, contribuind la consolidarea bazei economice locale.

4.2. Categorii principale de intervenţie care să susţină materializarea programului de dezvoltare

Pentru implementarea investiţiei sunt necesare următoarele categorii principale de intervenţii:

- introducerea în intravilan a terenului NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp;
- reglementarea funcţională a terenului pentru activităţi de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice;
- reglementarea şi amenajarea accesului direct la DN2 (E85) prin NC 62267, precum şi realizarea circulaţiilor interioare;
- construirea halei de producţie şi reciclare;
- amenajarea platformelor pentru depozitarea materiilor prime şi a produselor finite;
- realizarea parcajelor şi a spaţiilor destinate manevrelor auto;
- racordarea la reţelele edilitare existente în zonă;
- instalarea sistemului de panouri fotovoltaice;
- amenajarea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor de protecţie;
- implementarea măsurilor privind protecţia mediului şi securitatea la incendiu.

Ansamblul intervenţiilor propuse urmăreşte crearea unui obiectiv funcţional, eficient şi compatibil cu dezvoltarea viitoare a zonei.

4.3. Priorităţi de intervenţie

Materializarea investiţiei presupune parcurgerea etapizată a următoarelor intervenţii:

Etapa I – Reglementare urbanistică şi avizare

- aprobarea Avizului de Oportunitate;
- elaborarea şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- obţinerea avizelor şi acordurilor necesare.

Etapa II – Pregătirea amplasamentului

- realizarea accesului la teren;
- amenajarea circulaţiilor interioare;
- asigurarea utilităţilor necesare funcţionării obiectivului;
- realizarea împrejmuirilor şi organizării de şantier.

Etapa III – Realizarea investiţiei

- construirea halei de producţie şi reciclare;
- amenajarea platformelor tehnologice;
- realizarea sistemului fotovoltaic;
- amenajarea parcajelor şi a zonelor de manevră.

Etapa IV – Amenajări finale şi punerea în funcţiune

- realizarea spaţiilor verzi;
- implementarea măsurilor de protecţie a mediului;
- realizarea dotărilor privind securitatea la incendiu;
- punerea în funcţiune a obiectivului.

4.4. Modul de integrare a dezvoltării în zonă

Investiţia propusă este amplasată într-o zonă cu accesibilitate ridicată, beneficiind de legătura directă cu DN2 (E85) prin parcela NC 62267, inclusă în zona reglementată şi destinată accesului rutier.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu caracterul actual al zonei, unde sunt deja prezente activităţi economice şi servicii destinate tranzitului rutier, inclusiv obiective de alimentaţie publică şi cazare.

Prin amplasarea construcţiilor, organizarea circulaţiilor, amenajarea spaţiilor verzi şi realizarea plantaţiilor de protecţie se urmăreşte integrarea armonioasă a investiţiei în cadrul existent, fără generarea unor incompatibilităţi funcţionale cu vecinătăţile.

De asemenea, investiţia utilizează infrastructura rutieră şi edilitară existentă în zonă, fără a impune dezvoltarea unor reţele publice majore suplimentare.

4.5. Prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă şi la nivelul localităţii

Implementarea investiţiei va genera efecte economice şi sociale favorabile atât la nivelul zonei analizate, cât şi la nivelul întregii comune Moţca.

Principalele efecte estimate sunt:

- valorificarea economică a unui teren neutilizat;
- dezvoltarea sectorului local de reciclare şi producţie;
- crearea de noi locuri de muncă;
- creşterea veniturilor la bugetul local;
- stimularea investiţiilor private în zona DN2;
- dezvoltarea relaţiilor comerciale cu operatori economici din regiune;
- creşterea atractivităţii economice a comunei pentru investiţii viitoare.

Prin specificul activităţii propuse, investiţia contribuie şi la atingerea obiectivelor privind economia circulară şi gestionarea durabilă a deşeurilor, aspecte care prezintă un interes major atât la nivel naţional, cât şi la nivel european.

4.6. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

a) Realizarea reţelelor de utilităţi

Costurile aferente extinderii, redimensionării, branşării şi racordării la reţelele de

alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii şi alte utilităţi necesare funcţionării investiţiei vor fi suportate integral de către beneficiar.

În situaţia în care operatorii de utilităţi vor solicita lucrări suplimentare pentru asigurarea capacităţilor necesare deservirii obiectivului, costurile aferente acestora vor reveni beneficiarului investiţiei, în condiţiile stabilite prin avizele şi contractele încheiate cu operatorii respectivi.

b) Realizarea căilor de comunicaţie

Costurile aferente amenajării accesului la amplasament, realizării drumului de servitute, circulaţiilor interioare, platformelor carosabile, parcajelor, trotuarelor şi zonelor de manevră vor fi suportate integral de către beneficiar.

Tot în sarcina beneficiarului vor reveni eventualele lucrări necesare pentru adaptarea accesului la condiţiile impuse de administratorul drumului naţional DN2 (E85) şi de autorităţile competente.

c) Realizarea construcţiilor şi amenajărilor propuse

Costurile aferente realizării halei de producţie şi reciclare, spaţiilor administrative, platformei pentru depozitarea materiilor prime, sistemului de panouri fotovoltaice, împrejmuirilor, amenajărilor exterioare şi tuturor construcţiilor şi instalaţiilor necesare funcţionării obiectivului vor fi suportate integral de către beneficiar.

d) Realizarea lucrărilor de protecţia mediului şi amenajarea spaţiilor verzi

Cheltuielile necesare amenajării spaţiilor verzi, realizării plantaţiilor de protecţie, gestionării apelor pluviale, colectării şi depozitării controlate a deşeurilor, precum şi implementării măsurilor de protecţie a mediului prevăzute prin documentaţie şi prin avizele autorităţilor competente vor fi suportate integral de către beneficiar.

e) Realizarea măsurilor privind securitatea la incendiu

Costurile aferente asigurării măsurilor de securitate la incendiu, inclusiv realizarea instalaţiilor de stingere, a rezervei de apă pentru incendiu, a hidranţilor exteriori, a căilor de acces pentru autospecialele de intervenţie şi a celorlalte dotări impuse prin avizul Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă vor fi suportate integral de către beneficiar.

f) Concluzii

Implementarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează integral din fondurile beneficiarului investiţiei, fără a implica cheltuieli din bugetul local sau din alte fonduri publice.

Toate costurile necesare proiectării, autorizării, executării şi exploatării investiţiei vor fi suportate de către beneficiar, în conformitate cu prevederile legale aplicabile şi cu condiţiile stabilite prin avizele şi acordurile emise de autorităţile competente.

4.7. Efectele economice şi sociale ale investiţiei propuse

Implementarea investiţiei propuse va genera o serie de efecte pozitive atât la nivel economic, cât şi la nivel social, contribuind la dezvoltarea mediului de afaceri local şi la valorificarea potenţialului economic al zonei.

Din punct de vedere economic, realizarea investiţiei va conduce la introducerea în circuitul economic a unui teren aflat în prezent în extravilan şi neutilizat pentru activităţi productive, contribuind la creşterea gradului de valorificare a terenurilor situate în proximitatea drumului naţional DN2 (E85).

Dezvoltarea activităţilor de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice va genera investiţii private în infrastructură, construcţii, utilităţi şi echipamente tehnologice, cu efecte benefice asupra economiei locale şi regionale.

Totodată, funcţionarea obiectivului va contribui la crearea de noi locuri de muncă, atât direct, prin angajarea personalului necesar desfăşurării activităţii, cât şi indirect, prin dezvoltarea relaţiilor economice cu furnizori, transportatori, prestatori de servicii şi alte categorii de operatori economici.

Prin specificul activităţii propuse, investiţia contribuie la dezvoltarea sectorului reciclării materialelor plastice şi al producţiei de articole din mase plastice, în contextul tranziţiei către o economie circulară şi eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor.

La nivel local, implementarea investiţiei va conduce la creşterea veniturilor generate către bugetul local prin taxele şi impozitele aferente terenurilor, construcţiilor şi activităţilor economice desfăşurate pe amplasament.

Din punct de vedere social, investiţia contribuie la diversificarea activităţilor economice existente în comuna Moţca şi la consolidarea rolului zonei situate în lungul DN2 (E85) ca pol local pentru servicii, activităţi productive şi investiţii private.

Prin utilizarea energiei regenerabile şi prin promovarea reciclării deşeurilor din mase plastice, investiţia contribuie totodată la atingerea obiectivelor privind protecţia mediului, dezvoltarea durabilă şi reducerea impactului asupra resurselor naturale.

În ansamblu, efectele economice şi sociale estimate sunt apreciate ca fiind favorabile şi contribuie la susţinerea oportunităţii dezvoltării propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

4.8. Concluzii privind oportunitatea investiţiei

Analiza situaţiei existente, a cadrului natural, a condiţiilor de accesibilitate, a echipării edilitare şi a relaţiilor funcţionale cu teritoriul învecinat evidenţiază faptul că amplasamentul studiat prezintă condiţii favorabile pentru dezvoltarea investiţiei propuse.

Terenul analizat este amplasat în imediata vecinătate a intravilanului existent al satului Moţca şi beneficiază de acces facil către drumul naţional DN2 (E85), una dintre principalele axe de circulaţie rutieră ale ţării, aspect care constituie un avantaj major pentru funcţiunile de reciclare şi producţie propuse.

Analizele efectuate nu au evidenţiat existenţa unor constrângeri majore generate de cadrul natural, de riscuri naturale, de prezenţa ariilor naturale protejate, a patrimoniului construit sau a

altor elemente care să împiedice realizarea investiţiei.

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la infrastructura edilitară existentă în zonă, iar soluţiile propuse privind accesul, organizarea circulaţiilor şi echiparea tehnico-edilitară permit funcţionarea corespunzătoare a obiectivului.

Prin documentaţia de urbanism se propune introducerea în intravilan a terenului identificat prin numărul cadastral 62186 şi reglementarea acestuia pentru activităţi de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice, împreună cu funcţiunile complementare aferente, în condiţii de compatibilitate cu caracteristicile zonei şi cu direcţiile de dezvoltare ale localităţii.

Investiţia propusă contribuie la valorificarea unui teren neutilizat, la dezvoltarea activităţilor economice locale, la crearea de locuri de muncă şi la creşterea veniturilor la bugetul local.

Totodată, prin promovarea reciclării deşeurilor din mase plastice, utilizarea surselor regenerabile de energie şi amenajarea spaţiilor verzi, investiţia se înscrie în direcţiile actuale privind dezvoltarea durabilă, economia circulară şi tranziţia către o economie cu impact redus asupra mediului.

Având în vedere concluziile analizelor efectuate, oportunitatea dezvoltării propuse este apreciată ca fiind justificată din punct de vedere urbanistic, funcţional, economic, social şi de mediu, recomandându-se continuarea procedurilor de elaborare şi aprobare a Planului Urbanistic Zonal în vederea implementării investiţiei.

VOLUMUL II

Regulament Local de Urbanism

CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care reglementează modul de utilizare a terenurilor şi condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi autorizare a construcţiilor şi amenajărilor din zona studiată.

(2) Regulamentul Local de Urbanism explicitează şi detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal şi constituie actul de bază utilizat în procesul de autorizare a executării lucrărilor de construire, precum şi a celorlalte intervenţii asupra terenurilor şi construcţiilor din perimetrul reglementat.

(3) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice şi juridice care deţin, administrează sau utilizează terenuri şi construcţii situate în zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

(4) Regulamentul stabileşte utilizările admise ale terenurilor, condiţiile de ocupare şi utilizare a acestora, indicatorii urbanistici, condiţiile de echipare edilitară, măsurile de protecţie a mediului, precum şi celelalte reguli necesare dezvoltării şi funcţionării zonei.

(5) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică zonei reglementate prin Planul Urbanistic Zonal, în suprafaţă totală de 11.068 mp, alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, pentru care se propune introducerea în intravilan şi reglementarea urbanistică în vederea dezvoltării unei investiţii având ca funcţiune principală prelucrarea şi reciclarea materialelor plastice şi producţia de articole din material plastic, precum şi din terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului direct la DN2 (E85).

1.2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost elaborat în conformitate cu prevederile legislaţiei naţionale în vigoare privind amenajarea teritoriului, urbanismul, autorizarea executării lucrărilor de construcţii, protecţia mediului, sănătatea populaţiei şi siguranţa construcţiilor.

La baza elaborării regulamentului stau în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

• Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

• Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;

• Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al regulamentului local de urbanism;

• Ordinul MLPAT nr. 175/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal;

• Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată;

• Codul Civil al României;

• legislaţia specifică privind protecţia mediului, gospodărirea apelor, apărarea împotriva incendiilor, sănătatea populaţiei şi protecţia civilă;

• alte acte normative şi reglementări tehnice aplicabile domeniului de reglementare.

1.3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv terenului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal şi delimitat în planşa de reglementări urbanistice.

(2) Suprafaţa totală reglementată prin prezentul regulament este de 11.068 mp şi este compusă din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, şi terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp.

(3) Terenul NC 62186 este destinat dezvoltării funcţiunii de prelucrare şi reciclare a materialelor plastice şi producţie de articole din material plastic, împreună cu funcţiunile complementare aferente, iar terenul NC 62267 este destinat asigurării accesului rutier direct dintre investiţie şi DN2 (E85).

(4) Toate autorizaţiile de construire emise în perimetrul reglementat vor respecta prevederile prezentului regulament, ale Planului Urbanistic Zonal aprobat şi ale legislaţiei aplicabile în vigoare.

(5) Modificarea prevederilor prezentului regulament se poate realiza numai în condiţiile prevăzute de legislaţia privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi prin aprobarea unor documentaţii de urbanism întocmite conform legii.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli privind protecţia mediului şi a patrimoniului natural

Art. 1

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor se va realiza cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului şi a condiţiilor stabilite prin avizele şi acordurile emise de autorităţile competente.

(2) Activităţile desfăşurate în cadrul amplasamentului vor fi organizate astfel încât să nu

genereze efecte semnificative asupra factorilor de mediu şi asupra vecinătăţilor.

(3) Se vor respecta măsurile privind gestionarea controlată a deşeurilor proprii generate de activitate, gestionarea apelor uzate şi pluviale, reducerea emisiilor de praf şi zgomot, precum şi celelalte măsuri de protecţie a mediului prevăzute prin documentaţiile tehnice şi avizele de specialitate.

(4) În cazul identificării unor elemente de patrimoniu arheologic sau cultural pe parcursul executării lucrărilor, acestea vor fi protejate conform prevederilor legale în vigoare.

2.2. Reguli privind infrastructura verde şi amenajarea spaţiilor verzi

Art. 2

(1) Se va asigura o suprafaţă minimă de spaţii verzi de 20% din suprafaţa totală reglementată prin PUZ, respectiv minimum 2.214 mp.

(2) Spaţiile verzi vor fi amenajate cu suprafeţe înierbate, arbori şi arbuşti ornamentali adaptaţi condiţiilor locale.

(3) Se recomandă realizarea de plantaţii de protecţie pe limitele proprietăţii, cu respectarea prevederilor Codului Civil şi a normelor tehnice aplicabile.

(4) Spaţiile verzi vor avea rol peisagistic, ecologic şi de protecţie faţă de impactul vizual şi fonic generat de activităţile desfăşurate în incintă.

2.3. Reguli privind accesibilitatea şi mobilitatea

Art. 3

(1) Accesul carosabil permanent la terenul NC 62186 se va realiza direct din DN2 (E85) prin terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, inclus în zona reglementată şi destinat funcţiunii de acces rutier.

(2) Circulaţiile interioare vor fi dimensionate corespunzător funcţiunilor propuse şi traficului specific generat de investiţie.

(3) Organizarea circulaţiilor va permite accesul vehiculelor de transport marfă, al autovehiculelor de intervenţie şi al vehiculelor utilizate pentru exploatarea obiectivului.

(4) Se recomandă asigurarea condiţiilor de accesibilitate pentru persoanele cu mobilitate redusă în conformitate cu reglementările tehnice aplicabile.

2.4. Reguli privind siguranţa rutieră

Art. 4

(1) Accesele şi circulaţiile interioare vor fi proiectate şi realizate astfel încât să asigure desfăşurarea circulaţiei în condiţii de siguranţă.

(2) Accesul la DN2 (E85) prin NC 62267 se va realiza cu respectarea condiţiilor impuse de administratorul drumului naţional şi a legislaţiei privind siguranţa circulaţiei rutiere.

(3) Intrarea şi ieşirea autovehiculelor în/din DN2 (E85) se vor realiza cu respectarea relaţiei de dreapta. Pentru racordarea drumului de acces aferent NC 62267 la DN2 (E85) se

propune o rază minimă de racord de 9,00 m, iar intersecţia va fi amenajată şi semnalizată conform condiţiilor administratorului drumului. Vizibilitatea în zona accesului va fi menţinută permanent liberă de obstacole.

2.5. Reguli privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

Art. 5

(1) Toate construcţiile şi amenajările propuse vor respecta prevederile legislaţiei privind calitatea în construcţii şi siguranţa în exploatare.

(2) Autorizarea construcţiilor este permisă numai în condiţiile asigurării accesului la utilităţi, a accesului pentru intervenţii şi a respectării normelor de securitate şi sănătate.

(3) Se interzic construcţiile şi amenajările care pot genera riscuri pentru populaţie, pentru proprietăţile învecinate sau pentru infrastructurile existente.

2.6. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6

(1) Orice construcţie autorizată în cadrul UTR IR trebuie să beneficieze de acces carosabil şi pietonal corespunzător.

(2) Accesul principal către terenul NC 62186 se va realiza direct din DN2 (E85) prin terenul NC 62267, inclus în zona reglementată şi destinat funcţiunii de acces rutier.

(3) Accesul pentru autospecialele de intervenţie va fi asigurat conform cerinţelor stabilite de Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă.

2.7. Reguli privind parcajele

Art. 7

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai în condiţiile asigurării locurilor de parcare necesare funcţiunilor propuse.

(2) Parcajele vor fi amenajate exclusiv în interiorul proprietăţii.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit prin documentaţiile tehnice şi în conformitate cu legislaţia aplicabilă la data autorizării.

2.8. Reguli privind securitatea la incendiu

Art. 8

(1) Construcţiile şi amenajările vor respecta prevederile legislaţiei şi normativelor privind apărarea împotriva incendiilor.

(2) Se vor asigura căi de acces pentru autospecialele de intervenţie, surse de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor şi toate celelalte măsuri impuse prin scenariul de securitate la incendiu.

(3) Soluţiile tehnice finale privind securitatea la incendiu vor fi stabilite prin documentaţiile de specialitate şi prin avizele emise de autorităţile competente.

2.9. Reguli privind echiparea edilitară

Art. 9

(1) Toate construcţiile autorizate vor fi racordate la reţelele edilitare necesare funcţionării.

(2) Alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţiile se vor realiza în conformitate cu soluţiile tehnice avizate de operatorii de utilităţi.

(3) Se admite utilizarea surselor regenerabile de energie, inclusiv a sistemelor fotovoltaice.

2.10. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor

Art. 10

(1) Zona reglementată prin prezentul regulament are suprafaţa totală de 11.068 mp şi este compusă din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, şi terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp.

(2) Nu sunt admise dezmembrări care conduc la imposibilitatea respectării prevederilor prezentului regulament.

(3) Eventualele operaţiuni cadastrale ulterioare vor respecta condiţiile de acces, echipare edilitară şi funcţionalitate stabilite prin documentaţia de urbanism.

2.11. Reguli privind amplasarea construcţiilor

Art. 11

(1) Amplasarea construcţiilor se va realiza în interiorul zonelor edificabile stabilite prin planşa de reglementări urbanistice.

(2) Retragerile faţă de limitele proprietăţii vor fi stabilite prin reglementările specifice UTR IR.

(3) Amplasarea construcţiilor va respecta normele privind însorirea, siguranţa la incendiu, accesul pentru intervenţii şi protecţia vecinătăţilor.

(4) Configurarea construcţiilor şi amenajărilor va urmări utilizarea eficientă a terenului şi integrarea funcţională a investiţiei în cadrul zonei.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

3.1. Unităţi Teritoriale de Referinţă

În cadrul terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se instituie următoarea Unitate Teritorială de Referinţă:

UTR IR – Zona unităţilor de prelucrare, reciclare şi producţie

UTR IR cuprinde zona reglementată în suprafaţă totală de 11.068 mp, alcătuită din terenul NC 62186, în suprafaţă de 10.168 mp, pentru care se propune introducerea în intravilan şi dezvoltarea funcţiunii de prelucrare, reciclare şi producţie, şi terenul NC 62267, în suprafaţă de 900 mp, situat în intravilan şi destinat asigurării accesului rutier direct dintre NC 62186 şi DN2 (E85). Indicatorii urbanistici se raportează la suprafaţa totală a UTR IR, de 11.068 mp.

Caracterul dominant al zonei este unul productiv-industrial, cu funcţiuni specifice activităţilor de reciclare şi producţie a articolelor din mase plastice, precum şi cu activităţi auxiliare strict necesare funcţionării obiectivului.

Reglementările specifice privind utilizarea funcţională a terenurilor, amplasarea construcţiilor, indicatorii urbanistici şi condiţiile de autorizare sunt prevăzute în Capitolul IV al prezentului regulament.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI SPECIFICE UTR IR

UTR IR – Zona unităţilor de prelucrare, reciclare şi producţie

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 – Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări şi funcţiuni:

a) activităţi de prelucrare şi reciclare a materialelor plastice provenite din centre specializate;

b) activităţi de producţie şi prelucrare a materialelor plastice rezultate din procesele de reciclare;

c) hale industriale şi construcţii destinate proceselor de producţie;

d) stocarea temporară, de scurtă durată, a materiei prime, materialelor auxiliare şi produselor finite, exclusiv ca funcţiune auxiliară proceselor de reciclare şi producţie;

e) activităţi logistice, de distribuţie şi manipulare a mărfurilor;

f) spaţii administrative, birouri, vestiare, grupuri sanitare şi alte funcţiuni auxiliare necesare desfăşurării activităţii;

g) laboratoare, ateliere de întreţinere şi spaţii tehnice;

h) platforme tehnologice, platforme de depozitare şi zone de manipulare a mărfurilor;

i) circulaţii carosabile şi pietonale, inclusiv drumul de acces aferent NC 62267, platforme de întoarcere şi manevră;

j) parcaje pentru autoturisme, autoutilitare şi autovehicule destinate transportului de mărfuri;

k) construcţii şi instalaţii aferente echipării edilitare;

l) rezervoare, gospodării de apă, staţii de pompare şi instalaţii necesare funcţionării obiectivului;

m) instalaţii pentru producerea energiei din surse regenerabile, inclusiv panouri

fotovoltaice şi echipamentele aferente;

n) spaţii verzi amenajate, plantaţii de protecţie şi amenajări peisagistice;

o) construcţii şi amenajări necesare securităţii la incendiu şi protecţiei civile.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiţionări

Sunt admise cu condiţia respectării legislaţiei specifice, a normelor tehnice aplicabile şi a obţinerii avizelor prevăzute de lege:

a) stocarea temporară, de scurtă durată, a materiei prime destinate procesului de reciclare, provenită din materiale provenite din centre specializate;

b) amplasarea instalaţiilor şi echipamentelor tehnologice specifice activităţilor de reciclare şi producţie;

c) realizarea rezervoarelor de apă, a instalaţiilor de stingere a incendiilor şi a altor echipamente tehnice necesare funcţionării obiectivului;

d) amplasarea de echipamente energetice şi instalaţii tehnologice auxiliare;

e) extinderea capacităţilor de reciclare şi producţie în limitele indicatorilor urbanistici aprobaţi prin prezentul regulament, inclusiv adaptarea spaţiilor auxiliare de stocare temporară şi logistică internă;

f) alte funcţiuni complementare care deservesc în mod direct activitatea principală a UTR IR.

Art. 3 – Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

a) locuinţe individuale, semicolective sau colective;

b) funcţiuni turistice şi de agrement;

c) unităţi de învăţământ;

d) unităţi sanitare cu spitalizare continuă;

e) funcţiuni comerciale independente care nu au legătură cu activitatea principală a amplasamentului;

f) activităţi agricole şi zootehnice;

g) depozitarea sau tratarea deşeurilor periculoase ca activitate distinctă;

h) activităţi care intră sub incidenţa legislaţiei privind riscurile de accidente majore în care sunt implicate substanţe periculoase (SEVESO), fără elaborarea documentaţiilor şi obţinerea avizelor prevăzute de lege;

i) activităţi care generează disconfort incompatibil cu funcţiunile existente în vecinătate;

j) orice alte utilizări care contravin funcţiunii dominante a UTR IR şi obiectivelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE CONFIGURARE A PARCELELOR

Art. 4 – Caracteristicile parcelelor

(1) Zona reglementată prin prezentul regulament are suprafața totală de 11.068 mp și este compusă din terenul NC 62186, în suprafață de 10.168 mp, și terenul NC 62267, în suprafață de 900 mp.

(2) Terenul NC 62186 este destinat dezvoltării funcțiunii de prelucrare, reciclare și producție a articolelor din mase plastice, împreună cu funcțiunile complementare necesare desfășurării activității, iar terenul NC 62267 este destinat funcțiunii de acces rutier și asigură legătura directă dintre NC 62186 și DN2 (E85). Stocarea materiilor prime și a produselor finite are caracter temporar și auxiliar procesului tehnologic.

(3) Eventualele operațiuni cadastrale ulterioare sunt admise numai în condițiile în care nu afectează accesul, funcționalitatea și respectarea indicatorilor urbanistici aprobați.

(4) Nu sunt admise dezmembrări care conduc la imposibilitatea asigurării accesului carosabil, a utilităților sau a condițiilor de construire prevăzute prin prezentul regulament.

Art. 5 – Circulații și accese

(1) Accesul principal la terenul NC 62186 se realizează direct din DN2 (E85) prin drumul de servitute aferent NC 62267.

(2) Drumul de acces aferent NC 62267 va avea o lățime de aproximativ 8,50 m și va permite circulația în dublu sens a autovehiculelor, circulația pietonală și accesul autospecialelor de intervenție.

(3) Intrarea și ieșirea autovehiculelor în/din DN2 (E85) se vor realiza cu respectarea relației de dreapta, fără traversarea fluxului opus de circulație.

(4) Pentru racordarea NC 62267 la DN2 (E85) se propune o rază minimă de racord de 9,00 m, geometria definitivă a accesului urmând să fie stabilită prin proiectul tehnic și avizul administratorului drumului.

(5) Intersecția dintre NC 62267 și DN2 (E85) va fi amenajată și semnalizată corespunzător prin indicatoare și marcaje rutiere.

(6) Organizarea circulațiilor interioare va permite accesul autovehiculelor de transport, al autospecialelor de intervenție și al vehiculelor utilizate pentru exploatarea obiectivului.

(7) În incintă se vor asigura suprafețe corespunzătoare pentru manevrarea și întoarcerea autovehiculelor; toate accesele și circulațiile vor respecta condițiile impuse prin avizele administratorului drumului și ale autorităților competente.

Art. 6 – Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea și parcarea autovehiculelor se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății.

(2) Se vor asigura minimum 7 locuri de parcare pentru autoturisme și minimum 2 locuri pentru autovehicule de transport; locurile destinate persoanelor cu dizabilități se vor asigura

conform reglementărilor tehnice aplicabile la data autorizării.

(3) În funcţie de necesităţile rezultate din proiectele tehnice şi din fluxurile tehnologice, numărul locurilor de parcare poate fi suplimentat.

(4) Parcajele vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulaţiile interioare şi funcţionarea activităţilor productive.

Art. 7 – Spaţii verzi

(1) Se va asigura o suprafaţă minimă de spaţii verzi de 20% din suprafaţa totală reglementată prin PUZ, respectiv minimum 2.214 mp.

(2) Suprafaţa minimă de spaţii verzi va fi de 2.214 mp.

(3) Spaţiile verzi vor fi amenajate cu gazon, arbori, arbuşti şi alte elemente vegetale adaptate condiţiilor locale.

(4) Se recomandă realizarea unor aliniamente de arbori şi plantaţii de protecţie pe limitele proprietăţii, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

(5) Spaţiile verzi vor avea rol peisagistic, ecologic şi de diminuare a impactului vizual şi fonic generat de activităţile desfăşurate în incintă.

Art. 8 – Împrejmuiri

(1) Amplasamentul poate fi împrejmuit pe toate limitele de proprietate.

(2) Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile şi vor asigura protecţia proprietăţii şi controlul accesului.

(3) Este permisă realizarea împrejmuirilor opace, transparente sau mixte.

(4) Înălţimea împrejmuirilor va fi stabilită prin proiectele tehnice, fără a afecta vizibilitatea în zona accesului rutier.

(5) Accesul în incintă se va realiza prin intermediul unei porţi principale dimensionate corespunzător traficului specific activităţii.

(6) Împrejmuirile vor respecta prevederile Codului Civil şi nu vor afecta proprietăţile învecinate.

SECŢIUNEA III – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

Art. 9 – Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

(1) Construcţiile se vor amplasa pe terenul NC 62186, în interiorul zonei edificabile stabilite prin Planul Urbanistic Zonal.

(2) Faţă de limita comună cu terenul NC 62267, destinat accesului rutier, se va respecta o retragere minimă de 5,00 m.

(3) Retragerea poate fi majorată prin proiectele tehnice ulterioare în funcţie de cerinţele funcţionale, de securitate la incendiu sau de organizare a circulaţiilor interioare.

(4) În zona retragerii faţă de aliniament sunt admise amenajări peisagistice, circulaţii, parcaje, instalaţii edilitare şi alte amenajări compatibile cu funcţiunea zonei.

Art. 10 – Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioară ale proprietăţii

(1) Construcţiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor de securitate la incendiu şi a condiţiilor tehnice aplicabile.

(2) Faţă de limitele laterale şi posterioară ale proprietăţii se va asigura o retragere minimă de 5,00 m.

(3) Retragerile pot fi majorate în funcţie de cerinţele tehnologice, de securitate la incendiu, de amplasarea utilităţilor sau de organizarea fluxurilor funcţionale.

(4) În zonele de retragere sunt admise circulaţii, spaţii verzi, reţele edilitare, instalaţii tehnice şi alte amenajări compatibile cu funcţiunea principală.

Art. 11 – Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele în interiorul parcelei

(1) Amplasarea construcţiilor în cadrul parcelei se va realiza astfel încât să fie asigurate condiţiile de funcţionare, întreţinere, acces pentru intervenţii şi securitate la incendiu.

(2) Distanţele dintre construcţii vor respecta prevederile normativelor tehnice aplicabile şi cerinţele stabilite prin scenariul de securitate la incendiu.

(3) Amplasarea construcţiilor va permite accesul şi intervenţia autospecialelor de stingere a incendiilor.

Art. 12 – Înălţimea minimă a construcţiilor

(1) Nu se stabileşte o înălţime minimă obligatorie pentru construcţiile autorizate în cadrul UTR IR.

(2) Înălţimea construcţiilor va fi determinată de necesităţile funcţionale şi tehnologice ale investiţiei.

Art. 13 – Înălţimea maximă admisă

(1) Înălţimea maximă admisă a construcţiilor este de 10,00 m măsuraţi de la cota terenului sistematizat până la punctul cel mai înalt al construcţiei.

(2) Sunt admise depăşiri punctuale ale acestei înălţimi pentru elemente tehnice, instalaţii, echipamente tehnologice, coşuri de ventilaţie, panouri fotovoltaice, paratrăsnete şi alte dotări similare, în măsura în care acestea sunt justificate funcţional şi respectă legislaţia aplicabilă.

Art. 14 – Regimul minim de înălţime

(1) Regimul minim admis este Parter (P).

Art. 15 – Regimul maxim de înălţime

(1) Regimul maxim admis este Parter (P), cu posibilitatea realizării unui mezanin interior destinat funcţiunilor administrative, tehnice sau de exploatare.

(2) Mezaninul va fi integrat volumului construcţiei şi nu va modifica regimul de înălţime stabilit prin prezentul regulament.

Art. 16 – Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Aspectul exterior al construcţiilor trebuie să exprime caracterul funcţional al investiţiei şi să contribuie la integrarea armonioasă a acesteia în cadrul zonei.

(2) Sunt admise soluţii constructive moderne specifice construcţiilor industriale şi logistice.

(3) Faţadele vor utiliza materiale durabile şi finisaje adecvate funcţiunii propuse.

(4) Se recomandă utilizarea unor culori neutre şi integrarea elementelor de identitate vizuală specifice operatorului economic.

(5) Instalaţiile tehnice exterioare vor fi integrate cât mai discret în ansamblul construcţiilor.

Art. 17 – Echiparea edilitară

(1) Toate construcţiile autorizate în cadrul UTR IR vor fi racordate la utilităţile necesare funcţionării.

(2) Alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale şi telecomunicaţiile se vor realiza pe baza soluţiilor tehnice avizate de operatorii de utilităţi.

(3) Se admite realizarea de branşamente şi racorduri individuale, precum şi utilizarea infrastructurilor existente în zona amplasamentului, în măsura în care soluţiile tehnice sunt acceptate de operatorii de utilităţi şi respectă condiţiile legale aplicabile.

(4) Sunt admise instalaţii pentru producerea energiei din surse regenerabile, inclusiv panouri fotovoltaice amplasate la sol sau pe construcţii.

(5) Soluţiile finale de echipare edilitară vor fi stabilite prin proiectele tehnice şi avizele emise de instituţiile competente.

SECŢIUNEA IV – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

(1) Nu se stabileşte un procent minim obligatoriu de ocupare a terenului.

(2) Gradul de ocupare a terenului va fi determinat de necesităţile funcţionale şi tehnologice ale investiţiei, cu respectarea tuturor prevederilor prezentului regulament.

Art. 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului este:
POT propus = maximum 22%
(2) Indicatorul POT se raportează la suprafaţa totală reglementată a UTR IR, de 11.068 mp, iar suprafaţa construită rezultată prin proiectele tehnice şi documentaţiile pentru autorizare nu va determina depăşirea valorii maxime stabilite prin prezentul regulament.
(3) În calculul POT vor fi incluse toate construcţiile supraterane autorizate conform legislaţiei în vigoare.

Art. 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Nu se stabileşte un coeficient minim obligatoriu de utilizare a terenului.
(2) Gradul de utilizare a terenului va fi determinat de necesităţile funcţionale şi de cerinţele activităţii desfăşurate.

Art. 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului este:
CUT propus = maximum 0,25
(2) Indicatorul CUT se raportează la suprafaţa totală reglementată a UTR IR, de 11.068 mp, iar suprafaţa construită desfăşurată rezultată prin proiectele tehnice nu va determina depăşirea valorii maxime stabilite prin prezentul regulament.
(3) În calculul CUT vor fi incluse toate suprafeţele construite desfăşurate supraterane realizate conform legislaţiei în vigoare.

Art. 22 – Alte condiţii privind ocuparea şi utilizarea terenului

(1) Se va asigura o suprafaţă minimă de spaţii verzi amenajate reprezentând 20% din suprafaţa totală reglementată a UTR IR, respectiv minimum 2.214 mp.
(2) Spaţiile verzi vor fi amenajate şi întreţinute pe întreaga durată de funcţionare a investiţiei.
(3) Circulaţiile, parcajele, platformele tehnologice şi celelalte amenajări exterioare vor fi realizate astfel încât să permită desfăşurarea în condiţii optime a activităţilor specifice UTR IR.
(4) Organizarea funcţională a amplasamentului va asigura separarea fluxurilor tehnologice, accesul autospecialelor de intervenţie şi desfăşurarea activităţilor în condiţii de siguranţă.
(5) Amplasarea construcţiilor, a instalaţiilor şi a amenajărilor exterioare se va realiza cu respectarea planşei de reglementări urbanistice şi a condiţiilor stabilite prin prezentul regulament.
(6) Soluţia de mobilare urbanistică prezentată în cadrul Planului Urbanistic Zonal are

caracter orientativ, urmând ca amplasarea exactă a construcţiilor şi amenajărilor să fie stabilită prin documentaţiile tehnice ulterioare, cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobaţi şi a prevederilor prezentului regulament. Valorile efective ale indicatorilor POT şi CUT vor rezulta la faza de autorizare, fără depăşirea valorilor maxime propuse prin prezentul regulament.

CAPITOLUL V – DISPOZIŢII FINALE

5.1. Aplicarea regulamentului

Art. 23

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism completează şi detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona reglementată în suprafaţă totală de 11.068 mp, alcătuită din terenurile NC 62186 şi NC 62267.

(2) Toate lucrările de construire, extindere, modernizare, schimbare de destinaţie, împrejmuire, echipare edilitară şi amenajare a terenului se vor realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

(3) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice şi juridice care deţin, administrează sau utilizează terenuri şi construcţii în cadrul UTR IR.

Art. 24

(1) Autorizaţiile de construire se vor emite numai cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism, ale Planului Urbanistic Zonal aprobat şi ale legislaţiei în vigoare.

(2) Pentru situaţiile care nu sunt reglementate expres prin prezentul regulament se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată, precum şi celelalte reglementări tehnice şi legislative aplicabile.

Art. 25

(1) Modificarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament se poate realiza numai în condiţiile prevăzute de legislaţia privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

(2) Depăşirea indicatorilor urbanistici aprobaţi prin prezentul regulament nu este permisă fără elaborarea şi aprobarea unei noi documentaţii de urbanism, conform legii.

5.2. Fişa sintetică a UTR IR

UTR IR – Zona unităţilor de prelucrare, reciclare şi producţie

Funcţiunea dominantă

- prelucrarea şi reciclarea materialelor plastice;
- producţia de articole din material plastic;
- stocarea temporară a materiei prime şi a produselor finite - funcţiune auxiliară;
- funcţiuni complementare strict necesare activităţilor de prelucrare, reciclare şi producţie.

Suprafaţa UTR

• 11.068 mp (NC 62186 – 10.168 mp; NC 62267 – 900 mp)

Utilizări admise

• prelucrare şi reciclare materiale plastice şi producţie de articole din mase plastice;
• producţie industrială;
• stocare temporară auxiliară a materiei prime şi a produselor finite;
• logistică;
• spaţii administrative;
• echipare edilitară;
• panouri fotovoltaice;
• parcaje;
• spaţii verzi.

Utilizări admise cu condiţionări

• instalaţii tehnologice;
• rezervoare şi gospodării de apă;
• echipamente energetice;
• construcţii auxiliare;
• funcţiuni complementare activităţii principale.

Utilizări interzise

• locuinţe;
• funcţiuni turistice;
• funcţiuni de agrement;
• unităţi de învăţământ;
• unităţi sanitare cu spitalizare;
• activităţi agricole şi zootehnice;
• depozitarea deşeurilor periculoase;
• activităţi incompatibile cu funcţiunea dominantă.

Regim de înălţime

• minim: P
• maxim: P cu mezanin

Înălţime maximă

• Hmax = 10,00 m

Indicatori urbanistici

• POT propus = maximum 22%
• CUT propus = maximum 0,25

Spaţii verzi

• minimum 20% din suprafaţa totală reglementată, respectiv minimum 2.214 mp

Acces

• acces direct din DN2 (E85) prin NC 62267; drum de servitute de aproximativ 8,50 m, cu relaţie de dreapta şi rază minimă de racord propusă de 9,00 m

Parcaje

• minimum 7 locuri pentru autoturisme şi minimum 2 locuri pentru autovehicule de transport; locurile pentru persoane cu dizabilităţi conform reglementărilor aplicabile

Echipare edilitară

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- telecomunicaţii;
- surse regenerabile de energie.

Securitate la incendiu

- conform scenariului de securitate la incendiu şi avizului Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă.