

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumire proiect:** CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, VULCANIZARE ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR
Faza P.U.Z.
- **Amplasament:** str. Saratii, comuna Luizi Călugăra, județul Bacău
- **Beneficiar:** S.C. TRUST GP S.R.L.
- **Proiectant urbanism:** URBAN ARK STUDIO S.R.L. Bacău
- **Coordonator urbanism:** arh. Ștefan V. Boiciuc
- **Data elaborării:** noiembrie 2025

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program**

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea societății S.C. TRUST GP S.R.L. și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu **numărul cadastral 60117**. Terenul are suprafața de **5000 m²** și este situat în extravilanul comunei Luizi Călugăra din județul Bacău, în zona terenurilor agricole din extravilan.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarului care intenționează să ca pe terenul care face obiectul studiului să amplaseze o spălătorie auto și o vulcanizare, care va funcționa complementar spălătoriei auto. În acest scop se propune schimbarea destinației terenului din „zonă terenurilor agricole din extravilan” în „zonă pentru instituții publice și servicii”, subzona „comerț și servicii”.

În vederea organizării activității spălătoriei auto și a vulcanizării pe amplasamentul reglementat se propun următoarele intervenții:

- construirea unei clădiri în interiorul căreia va funcționa spălătoria auto,
- construirea unei clădiri în interiorul căreia va funcționa vulcanizarea,
- amenajarea de spații plantate și de locuri de parcare.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului reglementat și de a modifica indicatorii urbanistici maxim admiși pe acest teren. În acest scop a fost studiată o zonă cu suprafața de 29830 mp care include atât terenul reglementat, cât și terenuri situate în vecinătate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Luizi Călugăra, proiect nr. 2/1999, aprobat prin H.C.L. comunei Luizi Călugăra nr. 18/2001, terenul luat în studiu este situat în extravilanul unității administrativ-teritoriale, în zona destinată terenurilor agricole din

extravilan.

Funcțiunea actuală a terenului și utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al comunei Luizi Călugăra nu corespund cu cerința beneficiarului și implică schimbarea destinației terenului.

În vederea construirii spălătoriei auto și a vulcanizării este necesară schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă pentru instituții publice și servicii, subzona pentru comerț și servicii. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, pentru care s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 43/15.12.2025, emis de Consiliul Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Luizi Călugăra și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu initiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Comuna Luizi-Călugăra este situată în județul Bacău, în regiunea Moldovei din România, la aproximativ 12 kilometri sud-vest de municipiul Bacău.

Locurile pe care se află astăzi comuna Luizi Călugăra au fost citate pentru prima dată în documentul emis la Suceava în anul 28 ianuarie 1409 de domnitorul Alexandru cel Bun. Un alt document de la sfârșitul secolului al XV-lea în care sunt prezentate aceste locuri este Documentul din 13 octombrie 1489.

Comuna este alcătuită din două sate – localitatea Luizi-Călugăra și localitatea Osebiți.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Luizi Călugăra, cu acces din strada Saratii, care coincide cu traseul drumului județean DJ119. Terenul reglementat se află la sud de drumul județean.

Zona studiată este caracterizată cu un grad redus de dezvoltare, majoritatea terenurilor fiind libere de construcții.

În zona studiată, la nord de terenul propus a fi reglementat, există o stație de tratare a apei de tip container.



Fotografia 1 – Vedere către stația de tratare apă din drumul județean DJ119.
Sursa: Google Earth

Cea mai apropiată clădire este restaurantul Excalibur, situat la sud de terenul propus a fi reglementat. Distanța dintre aceasta și terenul deținut de beneficiar este de aproximativ 63 m.

Dacă în urmă cu zeci de ani vecinătatea căilor de circulație rutieră era oportună, fiind corelată cu accesul la utilități, astăzi acestea sunt considerate surse de poluare fonică și olfactivă, iar dezvoltarea ansamblurilor de locuințe în vecinătatea lor este restricționată.

- **Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de apropierea de municipiul Bacău și migrarea masivă a locuitorilor municipiului Bacău către mediul rural limitrof.

În localitatea Luizi-Călugăra găsim următoarele dotări de interes public: dispensar uman, școală gimnazială, gradinita, mici spații comerciale particulare, farmacie, biserica cu cimitir.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Luizi Călugăra, cuprinzând o fâșie de teren situată la sud de calea de circulație majoră—drumul județean DJ119.

Terenul reglementat are următoarele vecinătăți:

- la sud-vest: proprietate privată, Matei N. Ion, (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan);
- la nord-est: proprietate privată (teren liber de construcții situat în zona terenurilor agricole din extravilan);
- la sud-est: drum de exploatare agricolă (pământ).
- la nord-vest: calea de acces – Drum Județean DJ119.

Terenul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu. Cel mai apropiat obiectiv este situat în partea sud-estică a amplasamentului, la o distanță de aproximativ 1100 m – Situl arheologic de la Sărata - Bahna Sărății/ Sit 1, și este înscris în Repertoriul Arheologic Național cu codul 23369.01. Monumentul este localizat pe Centura Bacău.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Luizi Călugăra, cuprinzând o fâșie de teren situată la sud de calea de circulație majoră—drumul județean DJ119.

Conform Certificatului de urbanism nr. 50 din 25.06.2025 emis de Primăria comunei Luizi Călugăra în zona studiată, pe strada Saratii există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și telefonie. Informații certe privind traseul acestor rețele vor fi obținute în urma solicitării avizelor de la instituțiile care le administrează.

Din punct de vedere al servirii cu instituții de interes general, angajații și clienții spălătoriei auto și vulcanizării vor avea acces la instituțiile existente în comună, grupate preponderent în zona centrală a comunei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul care face obiectul studiului este plan, informații suplimentare privind stabilitatea amplasamentului, nivelul apei freatice, zona seismică și stratul recomandat pentru fundare pot fi consultate în Studiul geotehnic.

2.4. Circulația

Amplasamentul este situat la sud față de strada Saratii, care coincide cu traseul DJ119 (com. Sărata – mun. Bacău).

Accesul la amplasament se face în prezent din strada Saratii, arteră de circulație care face parte din traseul DJ119. Aceasta este asfaltată, iar circulația carosabilă se desfășoară în două sensuri cu o bandă de circulație de circa 3,00 m lățime. Colectarea apelor pluviale se face în șanțuri situate pe ambele laturi a străzii, iar circulația pietonală nu este amenajată. Limita nord-vestică a amplasamentului propus a fi reglementat și axul drumului județean DJ119 din vecinătate este de cca. 6,00 m, astfel, se propune cedarea de teren domeniului public până la distanța de 12 m față de axul drumului județean.



Fotografia 2 – Vedere asupra accesului pe amplasament din drumul județean DJ119.

Sursa: Google Earth

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată. Relaționări între funcțiuni**

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal este situat în zona terenurilor agricole din extravilan, are categoria de folosință arabil și se află în proprietatea societății S.C. TRUST GP S.R.L.. Amplasament este liber de construcții.

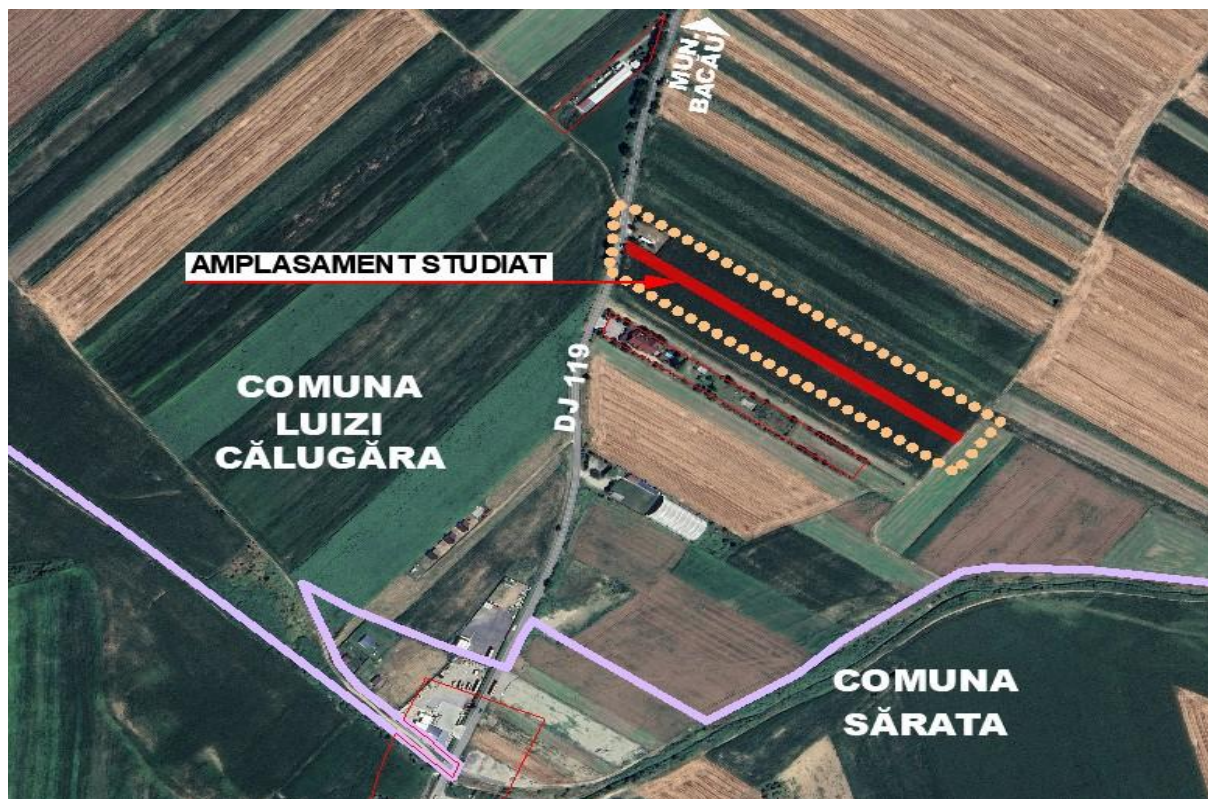
Terenurile situate în zona studiată fac parte, conform Planului Urbanistic General al comunei Luizi Călugăra, din aceeași zonă funcțională. Excepție fac terenurile destinate circulației rutiere și a stației de tratare a apei.

Zona este caracterizată de prezența unui fond clădit dispersat și relativ nou, reprezentat de terenuri agricole în extravilan de-a lungul căilor de circulație.

Drumul județean constituie sursă de zgomot, vibrații și poluare, care afectează calitatea locuirii, iar prezența acestor trasee ar trebui să conducă spre o conversie funcțională a zonei diferită de zona de locuit.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată există terenuri libere de construcții. Fondul construit are un grad redus de dezvoltare, majoritatea terenurilor fiind libere de construcții.



Fotografia 3 – Vedere asupra zonei la nivelul anului 2025. Sursa: Google Earth

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Unitățile comerciale și de servicii sunt amplasate în special în zona centrală a comunei, pentru a putea fi accesibile unui număr cât mai mare de locuitori. Zona studiată se află în extravilan și are acces la aceste unități.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Luizi Călugăra, în zona studiată nu există spații verzi amenajate existente sau propuse.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate la nivelul amplasamentului sunt următoarele:

- incompatibilitate între obiectivul propus și funcțiunea zonei,
- incompatibilitate între funcțiunea aprobată prin PUG și vecinătăți (amplasamentul este situat între două căi de circulație),
- lipsa locurilor de parcare amenajate în zona amplasamentului reglementat,
- lipsa spațiilor verzi amenajate în vecinătatea amplasamentului reglementat.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității**

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și telefonie.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate este lipsa rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Evaluarea problemelor de mediu existente evidențiază:

- amplasamentul nu prezintă riscuri naturale și antropice,
- conform Planului Urbanistic General al comunei Luizi Călugăra, terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile naturale sau culturale.
- amplasamentul este situat la sud de drumul județean DJ119.

2.8. Opțiuni ale populației

Întrucât până la data elaborării prezentei documentații nu a fost inițiat un plan urbanistic zonal care să analizeze posibila conversie funcțională a imobilelor situate între calea ferată și drumul național, s-a optat pentru elaborarea prezentului plan urbanistic în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a terenului deținut de beneficiar, cu scopul organizării zonei destinate instituțiilor publice și serviciilor – subzona pentru comerț și servicii.

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Luizi Călugăra. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei Luizi Călugăra, conform prevederilor regulamentului.

Beneficiarul și elaboratorul planului urbanistic zonal consideră că investiția propusă este oportună, contribuind la conversia funcțională a unei zone care nu mai corespunde normelor actuale. Prin realizarea investiției propuse se vor obține:

- o mai bună valorificare a terenului reglementat;
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate;
- reglementarea destinației terenului în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite P.U.G. al comunei Luizi Călugăra, ridicarea topografică a zonei la scara 1:500 și studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Luizi Călugăra și al Regulamentului aferent zonei studiate se află în extravilan.

Pentru suprafața de teren ce urmează a fi reglementată, funcțiunea stabilită de P.U.G. este „zonă terenuri agricole situate în extravilan”.

Conform celor evidențiate în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Luizi Călugăra pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrări pentru rețelele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, inundații, alunecări de teren, eroziunea solului) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Pentru edificarea construcțiilor dorite de investitor este necesară extinderea intravilanului existent cu suprafața lotului care a generat planul urbanistic zonal ca și trup independent.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul nu face parte dintr-o zonă naturală protejată sau din zone de protecție. Terenul este relativ plan, ceea ce permite amplasarea spălătoriei auto și amenajarea circulației propuse în incintă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament se va face din strada Saratii, arteră de circulație care face parte din traseul DJ119, configurat conform reprezentării din planșa U2.1 „Mobilare posibilă”. Se propune modernizarea accesului carosabil adaptat normativelor în vigoare, conform O.U. 43/1997.

Se propune ca în perspectivă să fie amenajată circulația pietonală pe latura sudică a străzii Saratii, prin grija Primăriei comunei Luizi Călugăra.

Circulația din interiorul amplasamentului va fi organizată conform planșei U2.1. Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor fi amenajate pe amplasament. Pentru vulcanizare se propune asigurarea a patru locuri de parcare cu dimensiunile 2,50m x 5,00m, unul pentru angajați și trei pentru clienți. Pentru fiecare boxă de spălare va fi amenajat câte un loc de parcare cu dimensiunile 2,50m x 5,00m, care va fi utilizat de clienții spălătoriei auto care așteaptă eliberarea boxelor de spălare. Din totalul de **8 locuri de parcare** prevăzute, două locuri vor fi destinate persoanelor cu dizabilități.

La strada Saratii împrejmuirea amplasamentului va fi poziționată la 12,00 m față de axul căii de circulație. Deoarece strada Saratii face parte din traseul drumului județean DJ119 se propune ca împrejmuirea și orice viitoare clădire propusă pe amplasament să fie poziționată la cel puțin 12 m față de axul străzii, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune **schimbarea funcțiunii terenului** care a general planul urbanistic zonal (cu suprafața de 1900 m²) din „zona terenurilor agricole din extravilan” în „zonă pentru instituții publice și servicii”, subzona pentru ”comerț și servicii”.

Organizarea funcțională a zonei reglementate va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale,
- reconsiderarea indicatorilor urbanistici maxim admiși având în vedere prevederile H.G. 525/1996 cu privire la zonele funcționale propuse,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,
- asigurarea accesului clădirii propuse la utilități.

BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL. TEREN REGLEMENTAT				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
Zonă instituții publice și servicii - subzona comerț și servicii	-	-	1900	38
Zonă teren agricol extravilan	5000	100	3100	62
TOTAL	5000	100	5000	100

În vederea organizării activității spălătoriei auto și a vulcanizării pe amplasamentul reglementat se propun următoarele intervenții:

- construirea unei clădiri în interiorul căreia va funcționa spălătoria auto,
- construirea unei clădiri în interiorul căreia va funcționa vulcanizarea,
- amenajarea de spații plantate și de locuri de parcare.

Se propune schimbarea destinației terenului și amplasarea a două construcții metalice cu regimul de înălțime parter care va avea destinația vulcanizare și spălătorie auto de tip self-service. Aceasta va include 4 boxe de spălare și un spațiu tehnic, iar accesul autoturismelor se va face dinspre calea de acces pentru fiecare spațiu de spălare.

Modul de organizare a incintei ilustrat în planșa U2.1 „Mobilare posibilă” reprezintă o propunere și poate fi modificat cu respectarea limitei zonei edificabile, a respectării indicatorilor urbanistici maxim admiși și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zona edificabilă se propune a fi amplasată conform planșei U2, cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- la o distanță de 4 m față de calea de acces - drumul județean DJ119;
- la 0,00 m față de limitele laterale;
- la 0,00 m față de posterioară (sud-est) a suprafeței din intravilan.

Deoarece Regulamentul general de urbanism nu prevede un minim de spații plantate necesar pentru clădirile destinate serviciilor, se propune ca investiția să respecte cerințele pentru clădirile comerciale: spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. Necesitatea retragerii zonei edificabile față de limita de vest a terenului creează posibilitatea de a asigura o suprafață de spații plantate în această zonă a incintei. Conform planșei U2.1 pe amplasament se pot asigura spații plantate cu suprafață de 400 m², reprezentând mai mult de 15% din suprafața amplasamentului.

INDICATORI URBANISTICI

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont atât de solicitările beneficiarului, cât și de prevederile Planului urbanistic general al comunei Luizi Călugăra și ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Valorile indicatorilor urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat (zona pentru instituții publice și servicii, subzona comerț și servicii) sunt prezentate în tabelul următor:

Indicatori urbanistici	Valori reglementate prin PUG aprobat pe terenul NC 60117	Valori propuse pe terenul NC 60117
Regimul de înălțime maxim admis	-	S+P+1
Înălțimea maximă admisă a clădirii	-	16 m
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis	-	60%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis	-	1,20

Luând în considerare solicitarea beneficiarului, pe lotul deținut de acesta nu se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă**

Spălătoria auto și vulcanizarea va avea acces la rețeaua de alimentare cu apă a comunei prin extinderea racordului existent pe amplasament. Lucrările se vor realiza în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) și avizat de administratorul rețelei de alimentare cu apă.

- **Canalizarea**

Având în vedere că zona nu este deservită de un sistem public de canalizare, apa colectată de la spălătorie va trece printr-un deznisipator și un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuată într-un bazin vidanjabil etanș propus. Acesta va fi poziționat la minim 10 m față de ferestrele locuințelor. În cazul în care, până la etapa de edificare a clădirilor, va fi introdusă în zonă rețeaua de canalizare, investiția propusă va fi racordată la aceasta.

Lucrările se vor realiza în baza unui proiect de specialitate, elaborat în faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) și avizat de administratorul rețelei de canalizare.

Apele pluviale de pe amplasament vor fi colectate prin rigole, vor trece prin separatorul de hidrocarburi și vor fi direcționate către suprafața de teren acoperită cu vegetație.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Spălătoria auto și vulcanizarea va avea acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei prin extinderea racordului existent în zonă. Lucrările se vor realiza în baza unor soluții avizate de S.C. Delgaz Grid S.A. Instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Spălătoria auto și vulcanizarea nu necesită racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

- **Alimentarea cu energie termică**

Spălătoria auto nu necesită alimentare cu energie termică.

Vulcanizarea va fi alimentată cu energie termică de la o centrală termică individuală pe peleți.

- **Evacuarea deșeurilor**

Deșeurile reciclabile se vor colecta selectiv, în pubele amplasate pe suprafață betonată, iar deșeurile menajere se vor colecta în pubele adecvate, amplasate conform cerințelor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.

Deșeurile generate pe amplasament vor fi evacuate periodic de o firmă de salubritate.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren. Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase. Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie. Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Deșeurile rezultate din activitatea spălătoriei auto și a vulcanizării vor fi depozitate separat, în recipiente speciali, în incintă, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a factorilor de mediu. Sspălătoria auto și vulcanizarea se va amplasa la cel puțin 15 m față de locuințe pentru a nu fi afectate de activitatea propusă.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apa colectată de la spălătorie și vulcanizare va trece printr-un deznisipator și un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuată într-un bazin vidanjabil etanș propus.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea propusă pe amplasament vor fi gestionate conform celor prevăzute la subcapitolele „Evacuarea deșeurilor” și „Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare”.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă și arbuști decorativi.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au fost identificate în studii de specialitate ca având valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Propunem ca odată cu dezvoltarea zonei, să fie amenajată circulația pietonală și pe latura estică a străzii Saratii, așa cum am arătat în capitolul 3.4.

Modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică identificate în zona studiată sunt stația de tratare a apei și drumul județean DJ119, care are lungimea de 115 m în interiorul zonei studiate.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea în zona studiată
Statie de tratare a apei			•	805 mp	25 m
Drumul județean DJ119 (strada Saratii)		•			115 m

Se propune ca Primăria Luizi Călugăra să finanțeze amenajarea zonei de circulație pietonală aferentă străzii Saratii (traseul DJ119). Această lucrare nu reprezintă o necesitate pentru implementarea investiției propuse de beneficiar, însă ar aduce o îmbunătățire la nivelul zonei studiate.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

În vederea implementării investițiilor propuse prin prezenta documentație se propune următorul plan de acțiune:

Nr. crt.	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor	Responsabilul finanțării	Perioada preconizată
1	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC și PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru spălătoria auto și vulcanizarea propusă	Beneficiar	03.2026 – 09.2026

2	Organizare de șantier		Beneficiar	10.2026 – 03.2027
3	Construirea spălătoriei auto, a vulcanizării și racordarea la utilități			
4	Construirea suprafeței carosabile din incintă			
5	Amenajarea spațiilor verzi din incintă și de pe terenurile adiacente aparținând beneficiarei		Beneficiar	04.2027
6	Recepția lucrărilor executate			
7	Intabularea construcțiilor			

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG**

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice propuse a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul reglementat. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Luizi Călugăra, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării.

Profilul construcțiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

- **Categoriile principale de intervenție**

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- reconversia funcțională,
- amenajarea căilor de circulație.

- **Priorități de intervenție**

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- reconversia funcțională a amplasamentului, în vederea ameliorării relației cu zonele funcționale învecinate,
- amenajarea căii de circulație, a parcarilor și a spațiilor plantate astfel încât să fie asigurat necesarul pentru funcțiunea propusă.

Realizarea acestora cade în sarcina beneficiarului. Investiția propusă nu implică lucrări cu finanțare din bugetul local.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea schimbării destinației terenului reglementat, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de modificare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al comunei Luizi Călugăra.

Întocmit,
arh. urb. Alexandru Tornghibel

Verificat,
arh. Ștefan V. Boiciuc

