PROIECTANT GENERAL

NOW CONCEPT S.C. DESIGN &
J40/2396/2016.
Str.Vintila
Ap.63, Sector 6
Email:
Tel. +40 760

STUDIO MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
CUI 35675744
Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2,
București
designm.services@gmail.com
735 746

ASOCIAT
S.C. URBANA
J40/9719/2023.
Str.Drumul
nr.91, Bl.D3,
București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

PROIECTANT

LINES S.R.L.
CUI 48220990
Dealu Bradului
Ap.49, Sector 4

URBANISM

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE :

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI: CENTRU INTEGRAT DE MEDIU

JUD. TELEORMAN, COMUNA SARBENI, TARLA 144, P1312/2/2, PENTRU IMOBILUL CU NR. CAD. 23803

beneficiar:	**ECO DEP DES SRL**
proiectant general:	**DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
proiectant asociat:	**URBANA LINES S.R.L.**
proiect:	**107/2026**
adresă:	**JUD. TELEORMAN, COMUNA SÂRBENI, TARLA 144, P1312/2/2, NR. CAD. 23803**
faza de proiectare:	**CONSULTAREA POPULAȚIEI – ETAPA 1**
perioada de elaborare:	**Noiembrie 2026**

PROIECTANT GENERAL

NOW CONCEPT
S.C. DESIGN &
J40/2396/2016.
Str.Vintila
Ap.63, Sector 6
Email:
Tel. +40 760

STUDIO
MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
CUI 35675744
Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2,
București
designm.services@gmail.com
735 746

ASOCIAT
S.C. URBANA
J40/9719/2023.
Str.Drumul
nr.91, Bl.D3,
București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

PROIECTANT

LINES S.R.L.
CUI 48220990
Dealu Bradului
Ap.49, Sector 4

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism, in vederea realizarii investitiei: CENTRU INTEGRAT DE MEDIU in jud. Teleorman, comuna Sarbeni, tarla 144, P1312/2/2, pentru imobilul cu nr. cad. 23803

LISTA DE SEMNĂTURI:

proiectant general:	**DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
proiectant asociat:	**URBANA LINES S.R.L.**
Șef proiect:	Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
proiectat/ desenat:	Urb.Elena-Oana STURZA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Marilena Virginia V.M. BRASTAVICEANU – master urbanist – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ DESIGN & MANAGEMENT SERVICES SRL CUI 25675744 BUCUREȘTI ROMÂNIA

SOCIETATEA COMERCIALĂ URBANA LINES SRL CUI: 48220990 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

BORDEROU

PIESE SCRISE:	MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE
PIESE DESENATE:	U01_ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN TERITORIU
	U02_ÎNCADRARE ÎN P.U.G. SÂRBENI
	U2_CONCEPT PROPUS – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE – P.U.Z.

Cuprins

1 INTRODUCERE 2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI 2
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII 2
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 3
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 3
2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 4
2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 4
2.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI 5
2.5.ECHIPARE EDILITARA 5
2.6.PROBLEME SI PROTECTIA MEDIULUI 5
2.7.OCUPAREA TERENULUI 6
2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI 7
3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 7
3.1.PREVEDERI ALE PUG APROBAT 7
3.2.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 7
3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 7
3.4.DESCRIEREA PROIECTULUI – Posibilități de mobilare urbanistică 8
3.5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI 9
3.6.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 10
3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 11
3.8. CONCLUZII 11

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
Bucureşti
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 Bucureşti
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE
CONSULTAREA POPULAȚIEI – ETAPA 1

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	**ECO DEP DES SRL**
proiectant general:	**DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
proiectant asociat:	**URBANA LINES S.R.L.**
proiect:	**107/2026**
adresă:	**JUD. TELEORMAN, COMUNA SÂRBENI, TARLA 144, P1312/2/2, NR. CAD. 23803**
faza de proiectare:	**CONSULTAREA POPULAȚIEI – ETAPA 1**
perioada de elaborare:	**NOIEMBRIE 2026**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentaţie are ca obiect demararea etapei de consultare a populaţiei – etapa 1, pentru documentaţia de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) şi REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.), în vederea realizării investiţiei «CENTRU INTEGRAT DE MEDIU» în judeţul Teleorman, comuna Sârbeni, tarla 144, parcela 1312/2/2, pentru imobilul cu nr. cadastral 23803.

Documentaţia presupune:

- elaborarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- reglementarea funcţională a amplasamentului, a acceselor, circulaţiilor, echipării edilitare şi a măsurilor de protecţie a mediului;

Terenul care a generat P.U.Z. este identificat cu nr. cadastral 23803 şi are suprafaţa măsurată totală de 409.300 mp. Imobilul a rezultat prin alipirea terenurilor cu nr. cadastral 22267, în suprafaţă de 200.000 mp, şi nr. cadastral 22268, în suprafaţă de 209.300 mp, conform Referatului de admitere nr. 10240/06.05.2026, soluţionat la data de 13.05.2026.

Suprafaţa terenului care face obiectul documentaţiei de urbanism P.U.Z. este de 128.400 mp din suprafaţa totală de 409.300 mp.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 8 din 29.09.2026, terenul este situat în extravilanul comunei Sârbeni, are categoria de folosinţă arabil şi este proprietate privată. Titlul asupra imobilului este menţionat în certificat prin Act de alipire nr. 2639 din 04.09.2026.

Solicitarea temei - constă în construirea centru integrat de mediu, terenul este încadrat în categoria de folosinţă „arabil", iar scoaterea din circuitul agricol se va realiza în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare, anterior autorizării executării lucrărilor de construire, potrivit dispoziţiilor legale aplicabile.

Accesul la teren se realizează prin drumul de exploatare care face legatura cu Comuna Sârbeni.

Se propun reglementări noi în raport cu situaţia existentă: introducerea în intravilan a unei suprafeţe de 128.400 mp din suprafaţa totală 409.300 mp, schimbarea categoriei de folosinţă din arabil în curţi - construcţii,

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

conversia funcțională a terenului din extravilan în zonă unități industriale și de depozitare și reglementări noi cu privire la indicatori POT, CUT, retrageri față de aliniament și față de limitele terenului.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia și conținutul-cadru aplicabile. Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările urbanistice necesare realizării investiției, cu precizarea următoarelor elemente:

- Integrarea funcțională în teritoriu, prin organizarea coerentă a activităților de producție, depozitare, sortare, reciclare și valorificare a deșeurilor, fără generarea unor incompatibilități cu zonele învecinate.
- Zonificarea funcțională amplasamentului, cu separarea fluxurilor tehnologice, administrative, de depozitare, circulație, parcare, utilități și spații verzi de protecție.
- Asigurarea accesibilității și organizarea eficientă a circulației, prin amenajarea unui acces corespunzător traficului greu, separarea circulației autovehiculelor de cea pietonală și dimensionarea drumurilor interioare pentru intervenții și situații de urgență.
- Utilizarea rațională și eficientă a terenului, prin amplasarea construcțiilor și platformelor în raport cu fluxul tehnologic, configurația parcelei și restricțiile rezultate din avize și studiile de specialitate.
- Protejarea cadrului natural și reducerea impactului asupra mediului, prin limitarea emisiilor, prafului, zgomotului, mirosurilor și riscului de poluare a solului și apelor.
- Crearea unor perdele vegetale de protecție pe conturul incintei și a unor spații verzi care să contribuie la izolarea vizuală, fonică și ambientală a activităților propuse.
- Respectarea distanțelor și zonelor de protecție, inclusiv față de proprietățile învecinate, infrastructura tehnico-edilitară, cursurile de apă și alte elemente identificate prin studiile și avizele solicitate.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, cu soluții controlate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, colectarea apelor pluviale, alimentarea cu energie și prevenirea contaminării terenului.
- Gestionarea sustenabilă a apelor pluviale, prin colectare separată, preepurare, retenție și evacuare sau reutilizare controlată în cadrul incintei.
- Creșterea eficienței energetice, prin utilizarea unor clădiri și instalații eficiente, valorificarea resurselor regenerabile și reducerea consumurilor energetice asociate activității.
- Dezvoltarea etapizată a investiției, astfel încât fiecare etapă să poată funcționa corespunzător și să beneficieze de accese, utilități și măsuri de protecție a mediului.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Sârbeni și are, în prezent, un caracter predominant agricol. Terenul este liber de construcții conf.planurilor cadastrale și face parte dintr-un areal alcătuit preponderent din parcele extravilane cu folosință arabilă.

Imobilul actual, cu nr. cadastral 23803, a rezultat din alipirea a două parcele alaturate avand nr. Cadastrale Nc.22267 si Nc.22268, astfel prin alipire au rezultat un teren in suprafata de 409.300 mp. Evoluția propusă presupune trecerea de la utilizarea agricolă la o funcțiune specializată de servicii și activități pentru protecția mediului, în baza reglementărilor ce vor fi stabilite prin P.U.Z. și R.L.U.

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
Bucureşti
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 Bucureşti
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

Dezvoltarea va fi structurată prin separarea zonelor tehnologice de cele administrative şi de circulaţie, asigurarea suprafeţelor pentru parcaje şi manevre, precum şi realizarea unor zone verzi şi perdele vegetale de protecţie la limitele funcţiunilor cu potenţial impact.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z. este situat în judeţul Teleorman, U.A.T. comuna Sârbeni, în extravilan, tarla 144, parcela 1312/2/2, şi este identificat prin nr. cadastral 23803. Suprafaţa măsurată a imobilului este de 409.300 mp. Suprafaţa terenului care face obiectul documentaţiei de urbanism P.U.Z. este de 128.400 mp din suprafaţa totală de 409.300 mp.

Conform Certificatului de urbanism nr. 8 din 29.09.2026 şi documentelor cadastrale, folosinţa actuală este arabil, iar amplasamentul nu este inclus în intravilan.

Circulaţiilor în relaţie cu infrastructura locală de transport rutier se va stabili prin documentaţia P.U.Z. Se va reglementa accesul şi condiţiile de integrare a noii funcţiuni în cadrul comunei Sârbeni.

Vecinătăţile terenului ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD-VEST :** Imobil cu Nr.Cad.22276
- **NORD-EST:** Imobil cu Nr.Cad.20799
- **SUD-EST:** Imobil cu Nr.Cad.20832
- **SUD -VEST:** Imobil cu Nr.Cad.20797

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima comunei Sârbeni

Comuna Sârbeni, judeţul Teleorman, este situată în zona Câmpiei Române, în cadrul unui climat temperat-continental, caracterizat prin veri călduroase şi relativ secetoase şi ierni reci, cu variaţii importante de temperatură între anotimpuri.

Temperaturile medii sunt ridicate în perioada de vară, lunile iulie–august fiind cele mai călduroase, iar ianuarie fiind, în general, cea mai rece lună. Precipitaţiile sunt repartizate neuniform pe parcursul anului, cu un aport mai important în perioada de primăvară şi început de vară, iar perioadele secetoase sunt mai frecvente în sezonul cald. Condiţiile climatice sunt specifice zonei de câmpie şi favorizează desfăşurarea activităţilor economice şi agricole din teritoriu.

Relieful comunei Sârbeni

Comuna Sârbeni, judeţul Teleorman, este situată în cadrul unităţii geografice a **Câmpiei Române**, relieful fiind predominant de câmpie, cu aspect relativ uniform şi suprafeţe slab ondulate. Altitudinile sunt reduse, iar diferenţele de nivel sunt mici, ceea ce conferă terenului o bună stabilitate pentru dezvoltarea construcţiilor şi a infrastructurii. Relieful este caracterizat prin interfluvii largi şi văi puţin adânci, cu pante reduse şi condiţii favorabile pentru utilizarea terenurilor în scopuri agricole şi pentru amenajări tehnico-edilitare.

În ansamblu, relieful comunei Sârbeni prezintă condiţii favorabile pentru dezvoltarea teritorială şi urbanistică, nefiind caracterizat de versanţi accentuaţi, fenomene de instabilitate a terenului sau alte forme geomorfologice majore care să limiteze utilizarea terenurilor.

Amplasamentul studiat este un teren cu relief uşor înclinat. Nu sunt identificate accidente geomorfologice semnificative care să influenţeze condiţiile de construire sau organizarea investiţiei propuse.

Configurația terenului și pantele reduse oferă condiții favorabile pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor aferente, fără a evidenția fenomene active de alunecare, eroziune sau alte procese geomorfologice care să impună restricții majore din punct de vedere urbanistic.

2.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul se află la o distanța de 4,5-5 km față de comuna Sârbeni. Accesul la terenul care face obiectul documentației se face prin intermediul unui drum de exploatare ce are acces la drumul public judetean DJ611 și face legatura cu Comuna Sârbeni.

Circulația rutieră principală la nivelul comunei Sârbeni este asigurată de drumul județean DJ611, care traversează comuna și realizează legatura cu localitățile Gratia și Poeni precum și cu rețeaua rutieră a județelor.

2.5.ECHIPARE EDILITARA

Terenul studiat se va racorda la retele edilitare dupa extinderea tuturor retelelor edilitare care vor deservi functiunea propusa. In momentul de fata terenul nu beneficiaza de retele edilitare.

2.6.PROBLEME SI PROTECTIA MEDIULUI

Prezenta documentație urmărește integrarea investiției propuse în condiții de protecție a mediului și de dezvoltare durabilă, prin utilizarea eficientă a terenului, limitarea impactului asupra factorilor de mediu și asigurarea unui cadru corespunzător desfășurării activităților specifice unui centru integrat de mediu, funcțiunilor de servicii și anexei de depozitare. Soluțiile propuse urmăresc respectarea principiilor dezvoltării durabile și a prevederilor legislației în vigoare privind protecția mediului.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu sunt identificate monumente istorice, ansambluri sau situri clasate care să impună măsuri speciale de protecție. Amplasamentul nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate și nu afectează, prin funcțiunea propusă, elemente de patrimoniu cultural sau natural. Realizarea investiției se va face cu respectarea reglementărilor urbanistice și a prevederilor legale aplicabile privind protejarea patrimoniului cultural și natural.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona studiată nu prezintă resurse naturale cu potențial balnear și nu este inclusă într-o zonă cu regim special de interes turistic care să impună reglementări specifice. Investiția propusă, constând centru integrat de mediu, servicii și anexă de depozitare, are caracter preponderent de servicii și nu afectează obiective sau activități cu caracter turistic.

Gospodarirea deseurilor

Prin realizarea centrului de gestiune integrată a deșeurilor nepericuloase și periculoase, se urmărește gestionarea controlată și responsabilă a deșeurilor rezultate din activități industriale, în conformitate cu principiile protecției mediului și ale economiei circulare.

Deșeurile vor fi colectate, sortate și direcționate către operațiuni de recuperare, tratare, reciclare sau, după caz, eliminare controlată. Fracțiile reciclabile vor fi valorificate prin transformarea acestora în materii prime secundare și produse precum pavele, fulgi de plastic, granule și alte materiale reutilizabile.

Gestionarea deșeurilor se va realiza în spații și condiții corespunzătoare, cu asigurarea colectării separate, a depozitării temporare controlate și a prevenirii poluării solului, apei și aerului. Fracțiile care nu pot fi valorificate vor fi tratate și eliminate în condiții controlate, prin operatori autorizați, după caz.

Prin soluțiile propuse se urmărește reducerea cantității de deșeuri eliminate, creșterea gradului de valorificare și reciclare și diminuarea impactului asupra mediului.

Confortul utilizatorilor

Amplasarea obiectivului la o distanță de aproximativ 4,5–5,0 km față de localitate permite desfășurarea activităților specifice centrului de gestiune a deșeurilor în condiții corespunzătoare, asigurând în același timp separarea acestora față de zonele de locuire.

Confortul utilizatorilor și al personalului va fi asigurat prin organizarea funcțională eficientă a incintei, amenajarea corespunzătoare a căilor de acces și a spațiilor de lucru, precum și prin măsuri de reducere a eventualelor efecte generate de activitățile desfășurate. Distanța față de localitate contribuie la diminuarea impactului asupra zonelor rezidențiale, în special în ceea ce privește zgomotul, traficul specific și eventualele emisii sau mirosuri.

Prin soluțiile de organizare și exploatare propuse se urmărește asigurarea unor condiții adecvate de lucru și desfășurarea activităților în condiții de siguranță și confort pentru personal și pentru utilizatorii obiectivului.

2.7.OCUPAREA TERENULUI

Terenul care face obiectul terenului studiat se afla la 4.5 km fata de comuna Sârbeni și se află în extravilanul comunei Sârbeni conform P.U.G aprobat.

Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește stabilirea condițiilor de reglementare urbanistică a amplasamentului în vederea realizării investiției propuse, constând într-un centru integrat de mediu.

Reglementările propuse vor avea în vedere integrarea funcțiunii în contextul existent, asigurarea accesului carosabil și pietonal, organizarea corespunzătoare a circulațiilor interioare, asigurarea necesarului de parcaje, rezolvarea echipării tehnico-edilitare, precum și respectarea condițiilor privind protecția mediului și siguranța în exploatare.

Circulatiile-Accesul auto si pietonal se va realiza printr-un drum de exploatare amenajat care va asigura accesul la reteaua stradala a comunei.

Teren arabil-terenul care a generat documentația de urbanism, destinat reglementării este localizat în extravilan și are categoria de folosință arabil.

Spatii verzi- În prezent, spațiile verzi nu sunt amenajate, terenul fiind liber de construcții, urmând ca acestea să fie organizate și integrate în cadrul investiției propuse, prin amenajarea de suprafețe verzi și plantații aferente funcțiunii centru integrat de mediu.

Din punct de vedere al dotarilor si functiunilor zonei, am indentificat urmatoarele:

-Primaria Comunei Sarbeni: 6Km

-Centru comercial: 5km

-Centru Comunei Udeni : 2 km

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată nu este ocupată cu fond construit, primele construcții aflându-se la o distanță de 1.9 km.

Din punct de vedere urbanistic, având în vedere densitatea fondului construit și caracterul funcțional al zonei este permisă integrarea investiției propuse, dat fiind faptul că se află la o distanța de 4,5-5km de localitate și nu va afecta utilizatorii zonei.

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile și observațiile publicului vor fi analizate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului aferente prezentei documentații de urbanism, desfășurată în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea documentațiilor de urbanism.

Informarea și consultarea publicului se vor realiza prin amplasarea panoului de informare la teren, publicarea documentației pe pagina de internet a Primăriei Comunei Sarbeni și afișarea acesteia la sediul autorității administrației publice locale, în vederea formulării de observații și propuneri din partea persoanelor interesate. Eventualele observații primite vor fi analizate și soluționate în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Procedura de consultare a populației este în curs de desfășurare.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform Certificatului de Urbanism nr. 8 din 29.09.2026 si Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Sârbeni aprobat prin H.C.L. nr. 33 din 18.12.2018, terenul se află în extravilanul Comunei Sârbeni și are folosință agricolă.

Introducerea funcțiunii propuse - centru integrat de mediu - necesită reglementarea urbanistică a amplasamentului prin P.U.Z. și R.L.U., corelată cu cerințele instituțiilor competente și cu actele de reglementare în domeniul protecției mediului.

Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestora, se vor stabili prin P.U.Z., pe baza temei program care cuprinde toate zonele necesare pentru buna funcționare a unui centru integrat de mediu. În consecință, prin P.U.Z. se vor reglementa condițiile de construire, indicatorii urbanistici și modul de ocupare și utilizare a terenului, în conformitate cu funcțiunea propusă.

3.2.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul are în prezent folosință agricolă și este liber de construcții, ceea ce permite organizarea coerentă a funcțiunilor și păstrarea unor suprafețe permeabile și plantate între zonele tehnologice și limitele proprietății.

Din analiza descrierii proiectului rezultă că investiția urmărește aplicarea principiilor economiei circulare: deșeurile recepționate sunt sortate, analizate, tratate și, acolo unde este posibil, transformate în resurse secundare utilizabile în fabricarea de pavele, fulgi de plastic, granule și alte produse. Prin recuperarea fracțiilor valorificabile se reduce consumul de materii prime și cantitatea destinată eliminării.

Fluxul propus - recepție, sortare, analize fizico-chimice, prelucrare și tratare, verificare și valorificare - permite urmărirea controlată a materialelor. Pentru fracțiile care nu pot fi recuperate, soluția preliminară prevede eliminarea în celule impermeabilizate la bază și lateral cu geomembrană din polietilenă de înaltă densitate, precum și o zonă distinctă pentru gospodărirea levigatului.

Valorificarea cadrului natural presupune limitarea ocupării și impermeabilizării la suprafețele strict necesare activităților, colectarea controlată a apelor de pe platforme, protecția solului și a apelor subterane, precum și amenajarea de spații verzi și perdele vegetale de protecție. Acestea vor contribui la separarea funcțională, reducerea propagării prafului, zgomotului și mirosurilor și integrarea peisageră a ansamblului în cadrul rural.

În concluzie, proiectul poate contribui la protecția mediului prin recuperarea resurselor și eliminarea controlată a deșeurilor, cu condiția fundamentării soluțiilor prin studiile geotehnice, hidrogeologice și de mediu, precum și prin măsuri de monitorizare a calității solului, apelor și aerului. Condițiile definitive vor fi stabilite prin procedura de evaluare de mediu și prin avizele de specialitate.

3.4.DESCRIEREA PROIECTULUI – Posibilități de mobilare urbanistică

Beneficiarul ECO DEP DES SRL propune realizarea unui centru de gestiune integrată a deșeurilor nepericuloase și periculoase, cu facilități pentru recuperare, tratare și eliminare, utilizând tehnologii ecologice sustenabile. În cadrul centrului se vor colecta, procesa, trata și recicla deșeuri industriale în vederea valorificării sau, după caz, a eliminării controlate.

Fluxul tehnologic preliminar urmărește succesiunea: intrare și recepție, sortare, analize fizico-chimice, prelucrare și tratare, verificare și analiză, valorificare prin introducerea fracțiilor recuperate în procese de producție, depozitare controlată sau transfer către operatori autorizați.

Conform planșei U02-Concept propus - Reglementari urbanistice, imobilul teren va fi organizat astfel: zonă de celule (34.300 mp și 11.900 mp), zone pentru depozitare temporară (6.300 mp), sortare (5.850 mp) și stabilizare (3.600 mp), precum și zone pentru birouri, cantină și parcări (6.750 mp), fabrică de pavele (7.500 mp), producție de fulgi de plastic și granule (4.500 mp) și gospodărirea levigatului (7.500 mp). Aceste suprafețe au caracter preliminar și vor fi definitivate prin documentațiile tehnice și studiile de specialitate.

Scopul principal al investiției este protecția mediului și susținerea economiei circulare, prin recuperarea fracțiilor reciclabile și transformarea acestora în materii prime pentru fabricarea de pavele, fulgi de plastic, granule și alte produse, concomitent cu asigurarea tratării și eliminării controlate a fracțiilor care nu pot fi valorificate.

În prezent, consumul de resurse devine din ce în ce mai semnificativ, sporind volumul de deșeuri și emisii. În plus, în lipsa unui management integrat corespunzător al deseurilor, mediul înconjurător este afectat și mai mult, fiind:

- Epuizate resurse neregenerabile;
- Generate emisii în apă, aer și sol;
- Utilizate intensiv resurse regenerabile.

Acest managementul integrat al deseurilor, este o strategie în demersul dezvoltării durabile care se focusează pe conceptul de economie circulară. Prin urmare, orice resursă prelucrată de companii, care devine deșeu, poate fi modificată in mare masura astfel încât să ajungă din nou materie primă în producția de bunuri și servicii.

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
Bucureşti
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 Bucureşti
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

Volumul de deşeuri (periculoase şi nepericuloase) creşte de la an la an din cauza urbanizării accelerate, industrializării şi a consumului excesiv de alimente, produse, materii prime, resurse. Din acest motiv, optarea pentru serviciile unei companii de management integrat al deseurilor devine imperativă. Aşadar, contactarea unor specialişti cu experienţă în gestionarea deşeurilor, va permite îndeplinirea eficientă a prevederilor legale privind protecţia mediului, valorificarea si eliminarea concomitentă a deşeurilor, fără o investire în prealabil în echipamente şi cursuri de specializare.
In acest centru se vor colecta, procesa, trata si recicla deseuri industriale in vederea valorificarii sau depozitarii definitive. Principalul scop al investitiei este protectia mediului.
Cu instalatii specifice diferitelor grupe de deseuri, asa cum sunt detaliate in Planul National de Gestionare a deseurilor (PNGD) aprobat prin Ordonanţă de urgenţă 92/2021, se va asigura pregatirea deseurilor pentru valorificare si/sau eliminare.

Solutia adoptata este una utilizata pe plan mondial cu respectarea normativelor actuale romanesti si europene si consta in realizarea unor facilitati complexe in care deseurile vor fi procesate pentru recuperarea fractiilor reciclabile, pentru valorificara fractiilor sau in intregime, si / sau eliminate prin depozitare in depozite impermeabilizate cu geomembrana din polietilena de inalta densitate (PEID) atat la baza, cat si lateral.

Pe amplasamentul analizat, activitatile se vor concentra pe recuperarea fractiilor si elementelor ce vor deveni materie prima in procesele de fabricare pavele, fulgi de plastic, granule, etc. Asadar fluxul activitatilor urmeaza o trasabilitate adecvata de maniera:intrare/sortare/analize fizico-chimice, prelucrare/tratare, verificare/analiza si intrare in productie, dupa caz, ce reprezinta componenta de valorificare, eliminare prin depozitare sau transferate catre alti eliminatori.

3.5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulaţiei va urmări realizarea unui sistem intern capabil să preia traficul specific activităţii, inclusiv autovehicule grele, utilaje, vehicule de serviciu şi autoturisme.

Se prevede un drum de acces amplasat longitudinal pe latura vestică a terenului, cu o lăţime indicată de aproximativ 35,00 m, care deserveşte succesiv zonele administrative, tehnologice şi celulele de depozitare.

Circulaţiile interioare vor fi dimensionate pentru trafic greu şi pentru manevrarea autovehiculelor de transport, asigurând legături clare între zona de recepţie, sortare, tratare, producţie, depozitare, parcaje şi zona administrativă.

Fluxurile tehnologice, circulaţia personalului şi accesul vizitatorilor vor fi organizate astfel încât să se reducă punctele de conflict. Poziţia exactă a accesului din reţeaua publică, geometria intersecţiei şi profilurile drumurilor vor fi stabilite la baza studiului de circulaţie şi a avizelor administratorilor de drum.

Parcajele pentru personal, vizitatori şi vehiculele de serviciu vor fi organizate în relaţie cu zona de birouri separat de principalele fluxuri tehnologice. Se vor prevedea circulaţii pietonale sigure între parcaje, clădirile administrative şi punctele de lucru.

Sistemul rutier va fi corelat cu colectarea şi evacuarea controlată a apelor pluviale, astfel încât apele de pe platformele tehnologice să nu fie evacuate necontrolat pe terenurile învecinate. Semnalizarea, iluminatul exterior şi controlul accesului vor fi integrate în proiectarea ansamblului.

Soluţia definitivă privind racordarea la reţeaua de drumuri publice, categoria şi profilele circulaţiilor va fi stabilită prin documentaţia P.U.Z., studiul de circulaţie, proiectele tehnice şi avizele autorităţilor competente.

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

3.6.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL: TERENUL CE A GENERAT PUZ: EXISTENT – PROPUS

CRITERIU	EXISTENT			PROPUS		
	PUG	mp	%	Zona funcțională	mp	%
Zonă/subzonă/UTR	Extravilan			-	-	-
S teren		128400.00	100%	-	-	-
S construită		-	-	-	-	-
S desfășurată		-		-	-	-
POT		-		-	-	-
CUT		-		-	-	-
Hmax		-		-	-	-
R max H		-		-	-	-
Spații verzi		-	-	-	-	-
Circulații carosabile Alei pietonale Parcări		- - -	- - -	-	-	-
Teren propus spre transfer domeniului public		-	-	-	-	-
Zonă/subzonă/UTR		-	-	-	-	-
S teren		-	-	ZF12 Zona unități industriale si de depozitare	128400.00	100%
S construită		-	-		25680.00	20%
S desfășurată		-	-		51360.00	
POT		-			20%	
CUT		-			0.40	
Hmax cornișă / coamă		-			10.00 m / 12,00 m	
Hmax instalatii/utilaje speciale					15.00 m	
Rh max		-			P+1E	
Spații verzi		-	-		6450.00	5%
Amenajări specifice zonei de depozitare				-	77016.00	55%
Circulații carosabile Alei pietonale		-	-	-	19254.00	20%
Teren propus spre transfer domeniului public		-	-		-	-

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel: **ZF12: ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE**

ZF12	**P.O.T. max. propus= 20 %;** **C.U.T. max. propus =0,40 ;**	**RH max. propus=P+1E ;** **H max. cornișă = 10,00 m;** **H max. coamă = 12,00 m;** **H instalații / utilaje speciale = 15,00;**

PROIECTANT GENERAL
NOW CONCEPT STUDIO
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016. CUI 35675744
Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6
București
Email: designm.services@gmail.com
Tel. +40 760 735 746

PROIECTANT ASOCIAT
S.C. URBANA LINES S.R.L.
J40/9719/2023. CUI 48220990
Str.Drumul Dealu Bradului nr.91,
Bl.D3, Ap.49, Sector 4 București
Email: urbanalines@gmail.com
Tel. +40 743 513 867

Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate, astfel :

- Față de limita de proprietate *sud* : **minim 5,0 m**, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă.
- Față de limita de proprietate *nord :* **minim 5,0 m**, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă.
- Față de limita de proprietate nord-*est* : **minim 5,0 m,** dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă.
- Față de limita de *vest* (limita laterală): **minim 5,0 m**, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă.

Alinierea construcțiilor : Construcțiile nou propuse vor fi amplasate la o distanță minimă de 5,00 m față de limita de proprietate sud, corespunzătoare aliniamentului, cu respectarea retragerilor minime stabilite prin prezenta documentație și a condițiilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism.

Reglementările urbanistice vor permite realizarea etapizată a investiției și adaptarea acesteia la cerințele tehnologice, cu respectarea condițiilor stabilite prin certificatul de urbanism, avizele solicitate și legislația aplicabilă în domeniul urbanismului, construcțiilor, protecției mediului și sănătății populației.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Situația exactă a rețelelor edilitare se va clarifica după obținerea avizelor de utilități. Se propune racordarea la toate rețelele edilitare existente în zonă. Se propune extinderea tuturor retelelor edilitare pentru a deservi funcțiunea propusă.

3.8. CONCLUZII

Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește reglementarea funcțională și urbanistică a imobilului menționat anterior, în vederea realizării unui centru integrat de mediu.

Scopul principal al investiției este protecția mediului și susținerea economiei circulare, prin recuperarea fracțiilor reciclabile și transformarea acestora în materii prime pentru fabricarea de pavele, fulgi de plastic, granule și alte produse, concomitent cu asigurarea tratării și eliminării controlate a fracțiilor care nu pot fi valorificate.

Prin reglementările propuse se urmărește integrarea investiției în țesutul urban existent, cu respectarea vecinătăților, a condițiilor de mediu, a siguranței în exploatare și a prevederilor urbanistice și tehnice în vigoare.

Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU

Întocmit,
urb. Elena-Oana STURZA