

# MEMORIU TEHNIC

## A. DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRĂRII : INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVILAN ( TRUP ÎZOLAT )  
 ÎNFIINTARE SERA DE CAPSUNI ÎN SISTEM HIDROPONIC -ZONA

PRODUCTIE AGRICOLA

EXTRAVILAN COMUNA TUZLA , PARCELA 119/38

BENEFICIAR : SC GRAN FRAGARIA SRL .

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORĂRII : februarie 2018

## B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren de cca 3,78 ha care cuprinde terenul care a generat planul urbanistic zonal , în suprafața de 20 000 mp ( parcelela A 119/38 ) și zona imediat limitrofa acestuia și determinarea condițiilor în care acest teren poate fi introdus în intravilan ca trup izolat și folosința lui schimbată în < zona producție agricolă / înfiintare sera de capsuni în sistem hidroponic > . Prevederile acestei documentații vor fi reluate și cuprinse în PUG-ul localității.

Terenul este proprietate Popescu Gheorghe Romeo și Popescu Iuliana , conform Contract de vânzare – cumpărare autentificat cu nr .2729/30.09. 2008 BNP Victoria Badea, cu întabulare drept de suprafață pe o perioadă de 15 ani pentru SC GRAN FRAGARIA SRL . prin Contract de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu nr 878/10.05.2017 BNP Victoria Badea.  
 Terenul are destinația actuală de arabil

## C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

### 1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se află acum în extravilan și terenul are folosința de <<arabil >> .

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentații se află în vestul , comunei Tuzla , la cca 875 m de intravilanul existent ( zona fostului CAP ) și are următoarele vecinătăți

-SUD – drum de exploatare De 108

-EST – proprietate privată Chesoiu Ion , parcela A 119/37

-NORD- proprietate privată Maxim Marin

- VEST – proprietate privata most . Sigheanu Elena , parcela A 119/39

### 3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu are accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă si este aproximativ plat .

### 4 CIRCULAȚIA

Circulația principala in zona studiată se face pe E 87 .Accesul la parcelele care fac obiectul acestei documentatii se face pe drumurile de exploatare existente ( De 108 , aflat la sud )

### 5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga zonă ce urmează a fi studiată este ocupată de teren agricol si este lipsita de orice constructii .In aceeași situație se afla și parcelele învecinate ,

### 6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat este traversat de o linie electrica de medie tensiune careia i s-a prevazut un culoar de protecție de 12,0 m latime de ambele parti in care nu se vor executa constructii .

Nu exista rețele de alimentare cu apa, canalizare , gaze pe teren .

### 7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de producție agricola , crează un impact minim asupra mediului.

### 8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati care sa valorifice resursele terenului agricol din zona .

## **D. DISFUNCTIONALITATI**

Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea ( existenta si propusa ) a acestui teren.

## **E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE**

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateu.

## **F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

## 1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

## 2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUG-ului localitatii suprafata studiata are destinatia de <teren agricol>.

## 3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Asa cum am aratat, nu există un cadru natural cu potențial turistic deosebit în zona studiată (forme de relief, oglinzi de apă- avand in vedere distanta relativ mare pana la malul lacului ( 1,5 km) si mare( 3,5 km ) ) care să necesite și să justifice o punere in valoare.

## 4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la parcela studiata de face pe drumul de exploatare existent De 108 ; in interiorul parcelei se vor amenaja drumuri de acces, platforme de depozitare si parcaje in functie de necesitatile functionale . O fasie de 4,0 m latime va fi lasata disponibila pentru o eventuala si ulterioara latire si modernizare a drumului De 108 .

## 5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul urmeaza a fi introdus in intravilan ca trup izolat si urmeaza a fi destinat constructiilor de productie agricola- infintare sera de capsuni in sistem hidroponic, zona de anexe-put forat cu cabina de protectie ,post de transformare , centrala termica , bunker de combustibil - , depozitare , procesare primara , etc )

Platforme de parcare si depozitare vor fi amenajate in exteriorul constructiilor Deasemeni o latime de 4,0 m este prevazuta pentru eventuala largirea drumurilor de exploatare existent De 108 ( in suprafata de 137,84 mp ) si o fasie de 24 m latime este prevazuta pentru protectia liniei electrice aeriene de medie tensiune ( in suprafata de 827,04 mp )

## 6 REGULAMENT DE URBANISM

- Functiuni permise- productie agricola si anexe ale acesteia : depozitare a produselor si procesare primara , asigurarea utilitatilor , etc
- Functiuni strict interzise – locuire , sanatate, invatamant , industrie poluanta
- Regimul de înălțime poate varia de la (Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 8 m
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %,

- La calculul procentului de ocupare nu se adauga suprafata platformelor , parcarilor, drumurilor, etc .
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2.
  - Constructiile urmeaza a fi ridicate cu materiale și finisaje de calitate superioară. Sunt admise si constructii pe schelet metalic sau lemn cu inchideri din panouri tristrat sau sticla ( sere )
  - Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) si va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.
  - ~~La amplasarea constructiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil~~
  - Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minimum 2,0 m de la limitele laterale si cea posterioara lotului .
  - nu se vor amplasa constructii in culoarul de protectie al LEA si nici pe fasia de 4,0 m destinata unei eventuale largiri & modernizari a drumului de exploatare De 108
  - Terenul poate fi parcelat ( in conditiile legii in vigoare ) doar respectand obligatoriu si cumulative urmatoarele conditii pentru fiecare lot in parte :
    - suprafata minima 500 mp
    - acces la cel putin o cale de circulatie carosabila si pietonala de 3,5 m
    - latime ( deschidere la strada ) minimul 12,0 m
 Este de preferat ca loturile sa aiba o forma geometrica regulata , cat mai apropiata de dreptunghi
  - Gardurile se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace ( panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc )
  - Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitar veterinare privind vecinatatea cu zonele de locuit ( cca 1000 m )
  - Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori ( pomi fructiferi ) și vegetatie medie pe teren . Se recomanda crearea unui perimetru verde a terenului

## 7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL	20 000 MP-100%	-
- ZONA PLANTATIE AGRICOLA & ANEXE ALE ACESTEIA		19 035 MP-95,17
Din care		
CONSTRUCTII	MAX	7 615 MP -38%
CULOARE DE PROTECTIE	CCA	965 MP-4,83 %
<b>TOTAL SUPRAFAȚA</b>	<b>20 000 mp</b>	<b>20 000 mp</b>

## **6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Utilitatile vor face parte integranta din proiectul de executie a serelor de capsuni in sistem hidroponic si a anexelor acestora astfel :

- un post de transformare se va amplasa pe teren pentru alimentarea cu energie electrica

Adiacent acestei solutii , panouri solare ar fi de dorit sa fie amplasate pe acoperisurile constructiilor ( unde este posibil ) .

- alimentarea cu apa se va face conform unui proiect de specialitate , dintrun put forat

- in privinta apelor uzate ,o o fosa septic va fi amenajata pe teren , conform legislatiei in vigoare

- incalzirea spatiilor si prepararea apei calde nu va fi necesara

## **G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME**

Nu este cazul

## **H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala ( si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate ) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje

-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum

-pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Tuzla

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf ( sapaturi, manipulari de praf excavat )

-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)

- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
  - se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
  - deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate
- În perioada exploatarii constructiilor:
- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil
  - se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat )
  - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
  - se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
  - separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala ( oriunde functiunea o cere )
  - deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

Intocmit,

arh. Diana Bucur

