

PROIECT NR. 9 /2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

COMPLEX DE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ DE TIP FERMĂ DE LEGUME

Amplasament: Comuna Crucea, satul Stupina, Șoseaua Constanței nr. 13

DOCUMENTAȚIE PENTRU SOLICITARE AVIZ DE MEDIU

Beneficiar: S.C. EXTRA INC s.r.l.

proiectant : b.ia. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA

**certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,**

M E M O R I U T E H N I C

A.DATE GENERALE

- Denumirea lucrării: „P.U.Z. COMPLEX DE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ DE TIP FERMĂ DE LEGUME”
- Amplasament : Comuna Crucea, satul Stupina, Șoseaua Constanței nr. 13
- Suprafață teren reglementări PUZ: 3.766mp
- Suprafață teren studiu PUZ: 1,0ha
- Beneficiar proiect: S.C. EXTRA INC s.r.l.
- Întocmitor : bia nr. 046-arh. ABDIȘA ABDIȘA
- Data : trim II 2018
- Certificat de urbanism: nr. 12 din 24.04.2018 emis de Primăria comunei Crucea

Cadrul legislativ pentru protecția mediului

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Legea 50/1991 - Privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 -pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică –indicativ GM -010-2000 realizat de URBANPROIECT București și IPROTIM S.A. și aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 265/2005 privind protecția mediului (Ordonanța de Urgență 195/2005)
- HGR 930/2005– pt.aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 575 / 2001- PATN – secțiunea V – Zone cu risc natural
- Lege nr. 343 din 3 decembrie 2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități
- Legea 345/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice.
- Legea 139 / 2002 privind serviciile publice de salubritate a localităților
- Legea 426 / 2001 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78 / 2000 privind regimul deșeurilor
- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandrilor privind mediul de viață al populației
- Legea 104/2011 - privind protecția atmosferei
- Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Ordonanța de urgență nr.202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Ordonanța de urgență nr. 152 / 2005 – privind prevenirea, reducerea și controlul integral al poluării
- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România
- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

Notă: cadrul legislativ și normativ citat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare.

B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru un teren situat în intravilanul satului Stupina, Comuna Crucea, în vederea încadrării urbanistice și stabilirea condițiilor de construibilitate și acces pentru construirea unui COMPLEX DE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ DE TIP FERMĂ DE LEGUME.

Terenul este proprietate privată a investitorului.

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

Etape de dezvoltare

• Date privind evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – face parte din teritoriul intravilan al comunei Crucea, satul Stupina, stabilit prin PUG aprobat (pr. 6/2000 – elaborat de SC ARHICO srl).

Terenul studiat se află în zonă urbanistic constituită, cu funcțiunea preponderent de locuire.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul PUZ se află în intravilanul satului Stupina, comuna Crucea, în partea de est a Șoselei Constanței, în zonă construită constituită, cu funcțiunea principală de locuire.

Terenul care a generat PUZ are suprafața de 3766mp, iar suprafața zonei de studiu al PUZ are o suprafață de 1,0ha și cuprinde și terenurile adiacente.

•Potențial de dezvoltare

Prin PUG această zonă se propune la dezvoltare cu funcțiuni preponderent de locuire.

În zonele învecinate există construcții cu funcțiune de locuire, cu dispunere ce nu respectă o aliniere care să confere fronturilor la cele două străzi (Șoseaua Constanței și strada rurală de la est) oarecare rigoare și ordine.

Funcțiunea de exploatație agricolă de tip fermă de legume propusă este compatibilă cu funcțiunea preponderentă din zonă. În mediul rural există interferența între funcțiunea de locuire și cea de producție agricolă de subzistență (cu grădină de legume, spații pentru creșterea animalelor) sau incinte de exploatații agricole.

• Poziția zonei față de intravilanul localităților

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al satului Stupina, comuna Crucea, în zonă construită, constituită urbanistic, cu funcțiunea de locuire.

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

Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul propus din Șoseaua Constanței. Propunerile de urbanism nu modifică caracteristicile de acces existente.

Șoseaua Constanței constituie traseul DN 2A (Constanța- București, via Hârșova) și este o stradă asfaltată, cu carosabilul cu lățimea de 7m.

Accesul pietonal se face din trotuarul aferent Șoselei Constanței.

Există posibilitatea accesului rutier și pietonal și din drumul sătesc din partea de est a incintei.

Suprafață teren zona PUZ:

La precizarea suprafeței zonei PUZ se are în vedere:

- a- zona de studiu PUZ
- b- zona de stabilire indicatori urbanistici și reglementare urbanistică particularizată

a- Zona de studiu:

- reprezintă zona de reglementări pentru rezolvarea situației circulației auto și pietonale, a funcțiunii, a regimului de înălțime, a alinierii
- în această situație zona de studiu cuprinde terenul care generează PUZ, loturile aflate de o parte și alta (spre nord și spre sud) și cele două drumuri aflate la est și la vest. S=1,00ha

b- zona de stabilire indicatori urbanistici și reglementare urbanistică particularizată

- reprezintă incinta care a generat elaborarea PUZ
- Terenul este constituit din incinta aflată la adresa stradală Șoseaua Constanței nr.13 , cu suprafața de 3.766mp, și care în prezent este liberă de construcții. Într-o alveolă creată în acest lot se află delimitat terenul aferent unei troițe, cu suprafața de 66mp.

Terenul are o formă relativ dreptunghiulară, cu dimensiunile:

- la nord: 98,69m
- la sud: 97,68m
- la vest: 39,13
- la est: 37,93

Construcții hidrotehnice

● **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:**

-debite și rețele de distribuție apă potabilă:

– alimentarea cu apă – necesitățile de apă menajere și tehnologice vor fi asigurate din puțul forat existent în incintă.

– canalizarea – evacuarea apelor uzate menajere se va face în fosă septică vidanjabilă.

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

Activități desfășurate

În prezent terenul studiat nu are nicio folosință.

Managementul deșeurilor

În prezent terenul studiat nu are nicio folosință; ca urmare nu există nicio sursă de deșeuri.

D. DISFUNCȚIONALITĂȚI

● **accesul auto, drumurile interioare**

- Terenul care face obiectul studiului este teren intravilan, înregistrat cadastral la categoria curți-construcții și agricol cu suprafața de 3766mp.
- Accesul la terenul studiat se face din Șoseaua Constanței, cu posibilități de acces și din drumul sătesc situat în partea de est.
- În incintă nu există alte drumuri interioare.

- în zona studiată nu există circulație feroviară

- în zona studiată nu există circulație navală
- în zona studiată nu există circulație aeriană

•rețelele de utilități

Nu există disfuncționalități privind rețelele de utilități: incinta nefiind utilizată și fără construcții nu necesită utilități.

• principalele caracteristici ale zonei studiate:

- principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

-zona studiată este înregistrată cadastral la categoria curți-construcții și agricol (3766mp); în partea de vest, spre șoseaua națională este delimitat un teren unde se află o troiță și care ocupă suprafața de 66mp; în zonele învecinate se află locuințe individuale în curți sau terenuri libere (în sud).

-relaționări între funcțiuni:

- situația actuală a terenului studiat – de teren neutilizat – nu duce la relații funcționale cu alte terenuri din localitate.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

-pe terenul studiat nu există construcții.

Sc= 0mp

Scd = 0mp

POT = 0%

CUT = 0,00

-aspecte calitative ale fondului construit: pe terenul studiat nu există construcții; în în terenul de la nord există o locuință parter; terenul de la sud este neconstruit.

- în terenurile din zona de studiu PUZ se află locuințe parter.

-asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Lotul studiat se află la distanța de 0,1km de zona cu dotări de interes public de nivel local al localității Stupina.

-asigurarea cu spații verzi: toată suprafața de 3766 este liberă de construcții, dar nu constituie un spațiu verde amenajat.

-existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

În zona terenului studiat nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului și nici alte fenomene de risc natural (alunecări de teren, inundații,etc);

- terenul este plat, cu cota medie +113m, cu panta generală de sub 1% spre sud/vest.

- principalele disfuncționalități:

La modul de utilizare actuală a terenului – teren neconstruit – nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din lotul studiat sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în lotul studiat.

- Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

• Terenul este constituit din incinta aflată la adresa stradală Șoseaua Constanței nr.13, cu suprafața de 3766mp, teren liber de construcții.

Terenul are o formă relativ dreptunghiulară, cu dimensiunile:

- la nord: 98,69m
- la sud: 97,68m
- la vest: 39,13
- la est: 37,93

•rețeaua hidrografică: pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu există cursuri de apă ;

•clima: climatul zonei de amplasament se înscrie în cel al Dobrogei centrale caracterizat prin continentalism, cu oscilații diurne și anuale mari ale temperaturii aerului, cantități de precipitații reduse. Vecinătatea relativă a mării influențează asupra circulației maselor de aer.

- temperatura medie anuală: +10,6°C
- temperatura minimă absolută: -26°C
- temperatura maximă absolută: + 45°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3°C
- temperatura medie in luna iulie : +23°C
- adâncimea maximă de îngheț: 0,9m
- precipitații medii multianuale: 380mm
- vânturile dominante bat din direcțiile SE(15%) și E (23%)
- zăpadă (STAS 10101/21-92) – $g_z=2,0\text{kN/m}^2$
- vânt – valori caracteristice ale vitezei vântului – 35m/s
- valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului= 0,5KPa

Considerații geotehnice

◆Terenul este plat, cu cota medie +113m, cu panta generală de sub 1% spre sud/vest, și nu necesită sistematizare verticală.

◆Conform STAS 6054 / 77, adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, este de 0,80 m.

◆După normativ P 100 / 92, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- zona seismică „E”
- coeficient de seismicitate $k_s = 0,12$
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$

◆Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogean, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri – prafuri argiloase loessoide și argile profoase loessoide. Sub aceasta urmează complexul argilos- argilă prăfoasă+argilă roșcată.

E. PROIECTE APROBATE /LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE / LUCRĂRI DE PROTECȚIA MEDIULUI

Probleme de mediu

Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ. În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

Terenul avut în vedere pentru construirea unui COMPLEX DE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ DE TIP FERMĂ DE LEGUME, format din hală Sp+P și seră de legume nu

este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

- Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 2,80km spre vest: RO SPA 0002 – Allah Bair- Capidava; la 5,7km spre sud se află situl RO SCI 0053- Dealul Allah Bair.

- Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

F. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Principii avute în vedere la elaborarea planului

- răspuns adecvat la solicitarea beneficiarului transmisă prin tema de proiectare
- încadrarea în propunerile de urbanism ale localității și ale zonelor învecinate,
- respectarea condițiilor din Certificatul de Urbanism

Lucrări propuse

Modernizarea circulației:

- ◆ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul propus din Șoseaua Constanței (DN 2A). Propunerile de urbanism modifică caracteristicile de acces prin crearea unui acces rutier și a unui acces pietonal.

Șoseaua Constanței corespunde traseului DN 2A prin localitate, este drum asfaltat cu lățimea carosabilului de 7,00m.

Accesul pietonal se va face din trotuarul aferent Șoselei Constanței.

- ◆ În incinta studiată s-a prevăzut o capacitate de parcare la sol cu 4 locuri, inclusiv suprafață de manevră și încărcare/descărcare pentru mijloace de transport marfă.

- ◆ Terenul este plat, având cota +113m, cu o pantă sub 1% spre sud/vest, și nu necesită sistematizare verticală.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ

- Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a lotului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

- În vederea realizării drumului sătesc la caracteristici de stradă se propune cedarea către consiliul local al suprafeței de 12mp, realizați prin îndreptarea limitei dinspre est.

- În incinta cu suprafața măsurată de 3700mp situată în vatra satului Stupina se propun următoarele lucrări :

- hală de depozitare și ambalare legume : Sparțial – 104mp + Parter – 300m, total Sc = 404mp

- seră legume: 2213mp; structură provizorie din ferme metalice demontabile, acoperite cu folie de polietilenă; partea inferioară este constituită din terenul arabil existent.

- împrejmuirea terenului-din elemente prefabricate din beton: L= 264,63m + 2 porți acces

- platformă și alei circulație

- fosă septică vidanjabilă

- platformă recipiente colectare deșeuri

În incintă se află un puț forat ca sursă de apă pentru funcționarea serei și a halei.

- Hala va avea următoarea alcătuire:

- la subsol: ciupercărie
- la parter:
 - distribuție ciupercărie
 - hol acces și depozitare ciupercărie
 - depozitare frig ciupercărie
 - depozitare frig legume
 - ambalare și sortare legume
 - distribuție legume
 - centrală termică pe peleți
 - depozit peleți
 - vestiar personal + grup sanitar

Pereții se vor realiza pe structură autoportantă.

Acoperirea se va face cu șarpantă.

• Se prevede un parcaj cu 4 locuri de parcare – inclusiv suprafață de manevră și încărcare/descărcare pentru mijloace de transport marfă.

• Regimul de înălțime pentru construcția propusă:

Hala: Sp +P

Seră: parter

• Sc propusă= 300,00mp

Scd propusă= 404,00mp

POT propus: 9%

CUT propus: 0,11

Conform „Ghid privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan”:

- în suprafața nivelurilor ce se iau în calcul la stabilirea POT și CUT nu se includ:

.... suprafețele serelor de producție.

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial s-a calculat pentru terenul cu suprafața de 3700mp (a fost exclus din bilanț terenul aferent troiței – 66mp).

MOD DE UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren liber	3700	100	-	-
Hală	-	-	300	9
Seră (teren agricol)	-	-	2213	60
Circulații, platforme	-	-	1187	31
TOTAL în incintă	3700	100	3688	
Teren ce se cedează pt. strada est	-	-	12	
TOTAL	3700	100	3700	100
POT maxim - %		0		9
CUT maxim		0,00		0,11

Regimul de aliniere al construcțiilor :

La amplasarea construcției în incintă se ține seama de prevederile codului civil referitoare la: - vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 2m, - picătura de pe strașină (art. 611); la alinierea la limita dinspre stradă se ține seama de alinierea construcțiilor din terenurile învecinate și care este între 2-17m;

Construcția halei se amplasează la 14m de axul șoselei și la 6,00m de limita dinspre stradă, la 3,92m de limita dinspre nord și la 4,04m de limita dinspre sud.

Construcția serei va fi la 3,80m de limita dinspre nord, la 3,10m de limita dinspre sud și la 3,50m de limita dinspre est.

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu apă: necesitățile de apă menajere și tehnologice vor fi asigurate din puțul forat existent în incintă.

Canalizarea menajeră: evacuarea apelor uzate menajere se va face în fosă septică vidanjabilă.

Alimentare cu energie electrică: se va face din rețeaua locală prin racord de la furnizorul local de energie electrică;

Telecomunicațiile: se va face racordarea la rețeaua de telefonie fixă a localității și se va utiliza telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură: încălzirea spațiilor în care este necesară asigurarea confortului termic, asigurarea apei calde menajere și asigurarea temperaturii tehnologice se va face prin centrală termică cu combustibil solid (peleți), amplasată în hală.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea obiectivului propus – COMPLEX DE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ DE TIP FERMĂ DE LEGUME- vor rezulta :

- deșeuri de tip menajer : se vor colecta în pubele pe sortimente de deșeuri (reciclabile, nereciclabile) ce se vor prelua prin serviciul de salubritate local ; se apreciază o cantitate de 10kg/zi = cca 3,5 t/an

- deșeuri tehnologice:

- ambalaje (cutii, lăzi, din lemn și carton) - se valorifică prin firmă specializată ; se apreciază o cantitate de 10kg/zi = cca 3,5 t/an
- deșeuri naturale- se folosesc pentru îngrășăminte naturale.

G. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Terenul studiat face parte din teritoriul intravilan al comunei Crucea, satul Stupina, și este cuprins implicit în toate planurile și programele ce privesc ansamblul localității:

- PUG - zonificare funcțională, rețea stradală și echipare tehnico-edilitară.

Prin acest plan se stabilesc condițiile de funcționare și integrare urbanistică a suprafețelor intravilane, care urmează să facă obiectul investițiilor în infrastructură ale localității.

Terenul care face obiectul PUZ nu este cuprins în nici o zonă de protecție naturală care să fie menționate în cadrul legislativ de profil :

- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate – M.O. 152 / 12.04.2000

- Legea 104/2011 privind protecția atmosferei

- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări

- Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.
- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.
- Terenul avut în vedere pentru construirea unui „complex de exploatare agricolă tip fermă de legume” nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.
- Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 2,80km spre vest: RO SPA 0002 – Allah Bair- Capidava; la 5,7km spre sud se află situl RO SCI 0053- Dealul Allah Bair.
- Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

– înscris în RUR - cu drept de semnătură
pentru documentații de urbanism B,C, D, E,

TABEL COORDONATE CONTUR TEREN – STEREO 70

Pct.	X (nord)	Y (est)
1	345 613,853	752 729,057
2	345 616,336	752 741,836
3	345 617,099	752 746,274
4	345 618,626	752 752,854
5	345 621,848	752 767,392
6	345 624,443	752 778,845
7	345 627,725	752 795,068
8	345 631,822	752 814,664
9	345 633,812	752 825,704
10	345 629,989	752 827,287
11	345 627,817	752 828,087
12	345 615,522	752 829,127
13	345 596,721	752 832,689
14	345 593,034	752 815,688
15	345 589,385	752 798,622
16	345 585,738	752 781,101
17	345 583,457	752 770,839
18	345 578,028	752 747,384
19	345 575,629	752 737,324
20	345 589,737	752 734,564
21	345 599,642	752 732,456
22	345 601,563	752 731,816
23	345 607,020	752 730,518