

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI :**PUZ- INTRODUCERE IN
INTRAVILAN /SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE ,
COMUNA COBADIN , IE 101888**
BENEFICIAR : BELCEA CORNELIU MIHAI

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : august 2022

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie introducerea in intravilan adiacent intravilanului existent si studierea (reglementarea)unui teren in suprafata de 5 000 mp (parcela A 106 /5 – IE 101888) precum si relatia acestui teren cu zona imediat limitrofa lui (vecinatatile) , cca 1,0 ha

PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN – SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE / PARCELA A 105/6 ,
COMUNA COBADIN
BENEFICIAR : BELCEA CORNELIU MIHAI

**NOTA : DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 10 000 MP ,
REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT
TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL (5000 MP)**

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

NOTA : Reglementarile prezentului PUZ se refera strict la terenul care a generat PUZ-ul , parcela A106/5

Terenul este proprietate a domnului Belcea Cornelui Mihai conform Contract de dare in plata autentificat cu nr 967 /27 iunie 2022 , BNI Calaigii Ana Maria

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI Terenul se afla in extravilanul comunei Cobadin si are destinatia de < arabil >

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sud-estul comunei Cobadin , face parte din extravilanul comunei (la limita intravilanului existent) si are urmatoarele vecinatati

- SUD – teren agricol proprietate particulara Corneanu Matrona , A 106/6 , IE 105157
- NORD- strada Porumbeilor , IE 108827
- VEST – teren agricol proprietate particulara Toma Ion , A 106/16
- EST – teren agricol proprietate particulara Izmail Mevlida , A 106/4 , IE 105590

si urmatoarele coordonate :

Nr. pctN(m)	E(m)
1 288921.498	760042.048
2 288750.624	760004.205
3 288743.915	760031.959
4 288915.045	760069.859

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4 CIRCULATIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment , pe DJ 391 , din care , pe o strada locala – strada Porumbeilor - se face si accesul la teren .

5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează să fi studiată este ocupată de teren agricol Terenurile invecinate (est , sud , vest) sunt ocupate de teren agricol. La nord se află intravilanul existent – strada Porumbeilor și , dincolo de ea , zona de locuire individuală

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu se gasesc retele de utilități ; de-a lungul străzii Porumbeilor (aflată la nord) se gasesc retele de alimentare cu energie electrică , alimentare cu apă și canalizare

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcționalitatea propusă, de < zona servicii , depozitare , mica industrie > crează un impact minim asupra mediului.

8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorința de a da o utilizare superioară acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora să ia în considerare construirea unor facilități care să valorifice superior resursele terenului.

D.DISFUNCTIONALITATI

Nu există disfunctionalități legate de funcționalitatea (existentă și propusă) 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

Zona studiată se afla acum in extravilanul comunei Cobadin si in PUG nu sunt cuprinse reglementari specifice pentru aceasta zona .

3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente care sa necesite o punere in valoare

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la teren se realizeaza din strada porumbeilor aflată la nord . Parcarile se vor rezolva integral in interiorul lotului

5 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul urmeaza a fi introdus in intravilan si reglementat pentru dezvoltarea unei zone de servicii, depozitare , mica industrie Pe teren urmeaza a se amplasa constructii pentru a asigura aceste servicii , precum si accese carosabile , parcuri si platforme de depozitare adiacente .Constructiile pot fi executate fie pe structura de beton armat /zidarie portanta , fie pe structura metalica cu inchideri din panouri tristrat (tabla cutata /termoizolatie /tabla cutata) sau similar

Conform HG 525/ 1996 (art 6.10) , o suprafata de 20 % din suprafata terenului (deci 1000 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate

Aceasta suprafata va fi amenjata :

-la sol : o plantatie perimetrala (cca 200 mp) + plantatie agricola (plante furajere, cereale , gradina de legume si zarzavat) pe cca 800 mp

In plus , se recomanda :

- inchideri perimetrale vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi))
- parcarile vor fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale

6.REGULAMENT DE URBANISM

- Functiune principala – zona servicii , depozitare , mica industrie
- Functiuni adiacente permise : mica industrie nepoluanta , prestari servicii , depozitare , comert en-gros
- Sunt strict interzise activitatile generatoare de poluare de orice fel sanatate , invatamant
- Regimul de înălțime poate varia de la Parter până la +Parter+1 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 30 m
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 60 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2
- Parcarile si platformele de depozitare nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Constructiile se vor realiza din materiale de calitate – structura de BA sau structura metalica cu inchideri din panouri tristrat
- Panta invelitorilor va fi adaptata materialului invelitorii – maximum 50 % si sunt strict interzise folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului ondulat. Panourile solare sunt permise .Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Ampalsarea constructiilor fata de limitele laterale si de fund a lotului se va face cu respectarea stricta a Codului Civil
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor
- Nici o divizare a lotului nu este prevazuta prin prezenta documentatie de urbanism

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Imprejmuirea se va realiza din gard opac (panouri beton , zidarie , etc) sau din plasa de sarma dublata de gard viu
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitare veterinare
- Spatiile verzi / plantate vor ocupa minimum 20 % din suprafata lotului.Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (de preferință fructiferi)

7 BILANȚ TERRITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN AGRICOL INTRAVILAN	5000 MP-100%	
-CURTI CONSTRUCTII 100%		5000 MP-
din care		
CONSTRUCTII MAX .		3000 MP - 60 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		1000 MP-20 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	5 000 MP	5 000 MP

8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Retelele de alimentare cu energie electrică , alimentarea cu apă și canalizare menajeră și pluvială vor fi proiectate și executate odată cu executarea construcțiilor

-este posibila asigurarea acestor utilitati din retelele comunale existente in zona , pe strada adiacenta (Porumbeilor)

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de producție vor fi depozitate și eliminate corespunzător, conform cu legislația în vigoare

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

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 recomanda:

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrifianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca surgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentală (si care va fi colectat intr-un 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 Cobadin

-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:

Pentru menținerea calității aerului

- utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului; - emisiile de poluanți rezultați de la vehiculele rutiere trebuie să se încadreze în normele tehnice privind siguranța circulației rutiere și protecției mediului, verificăți prin inspecția tehnică periodică și se vor încadra în limitele impuse de Norme Republicane de Transport Auto;
- asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametrii normali (evitarea exceselor de viteză și încărcătură);
- verificarea periodică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor, respectarea graficului de întreținere, reparații curente și capitale; întreținerea utilajelor tehnologice pentru minimalizarea emisiilor excesive de gaze de ardere;
- în perioadele secetoase, udarea suprafețelor înainte de începerea lucrărilor de construcție; - supravegherea manipulării corespunzătoare a materialelor pulverulente la prepararea materialelor constructive, pentru a se evita creșterea emisiilor de pulberi în atmosferă;
- acoperirea cu prelate a camioanelor care transportă materiale fine care pot fi ușor împrăștiate de vânt;
- se va urmări ca în timpul operațiilor de încărcare /descărcare a cerealelor, mijloacele auto să staționeze cu motoarele oprite;
- evitarea activităților de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport cu materiale generatoare de praf în perioadele cu vânt cu viteze mai mari de 4 m/s;

- se va menține ordinea și curătenia în incinta și în zona limitrofă obiectivului;
- stropirea incintei pentru a minimiza emisiile de praf în mediu;
- adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport funcție de calitatea suprafeței de rulare;
- se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- amenajarea unei zone cu vegetație care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate

Pentru limitarea poluarii acustice

- incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploataată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;
- în interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav;
- pentru a nu depăși limita de zgomot societatea va trebui să impună atât pentru mijloacele auto ce deservesc funcțiunea cât și pentru mijloacele auto ale beneficiarilor limitarea vitezei de deplasare în interiorul incintei;
- asigurarea întreținerii căilor de acces interioare astfel încât să nu existe denivelări ce pot genera zgomot;
- staționarea cu motorul oprit; menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;
- utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ prin zgomotul produs;
- respectarea normelor de protecție a muncii
- se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă.

Pentru protectia apei , solului si subsolului

- este interzisă deversarea apelor uzate în spațiile naturale (pe sol);
- spălarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni;

- utilajele și mijloacele de transport vor folosi doar căile de acces stabilite conform proiectului, evitând suprafețele nepavate;
- utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a surgerilor accidentale ca urmare a unor defectiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosferă;
- depozitarea materialelor în cadrul organizării de șantier trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficientă; toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală;
- operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate, în conformitate cu Directiva 75/439/CEE privind eliminarea uleiurilor reziduale, modificată și completată prin Directiva 87/101/CEE, care a fost transpusă în legislația națională prin H.G. 235/2007 (privind gestionarea uleiurilor uzate);
- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanți și lubrifianti pe teren; - se va utiliza material absorbant dispus în zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentală;
- pământul rezultat din săpătură se va așeza în depozite protejate, astfel încât să nu se permită dispersarea lui; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrări în construcții și pentru refacerea zonelor afectate; excesul de sol nefertil excavat va fi transportat în perimetrele indicate de Primăria Cobadin;
- se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă; - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran

Pentru colectarea deseurilor

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje, deșeuri menajere, deșeuri vegetale).

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate și

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

pentru a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului încheiat.

Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități

Intocmit,

arh .Diana Bucur

