

S.C. „XANDER” S.R.L.  
Slobozia, judetul Ialomita

Proiect: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA  
DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE POMI  
FRUCTIFERI  
Localitatea: Oras FIERBINTI-TARG, Jud. Ialomita  
Beneficiar: S.C. POMICOLA FIERBINTI S.R.L.

---

## PROIECT NR. 561/2017

**TITLU PROIECT:**  
***CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA  
DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE  
POMI FRUCTIFERI  
ORAS FIERBINTI-TARG, JUDET IALOMITA***

**BENEFICIAR:**

***S.C. POMICOLA FIERBINTI S.R.L.***

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

S.C. „XANDER” S.R.L.  
Slobozia, judetul Ialomita

## PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. „XANDER” S.R.L.**  
Slobozia, judetul Ialomita

## COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRARIII

### Lista de semnaturi:

Coordonator  
**Ing. Sorin Branza**



.....

Proiectant urbanism  
**Urb. Mihai Mardale**



.....

**Director,**  
**Ing. Sorin Branza**



Proiectantul detine toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni si sub nici o forma nu poate interveni asupra proiectului fara acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentatiilor de catre Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decat cel de aprobare si executare a investitiei, fara acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de catre Beneficiar a unor despagubiri egale cu valoarea actualizata a proiectului, despagubiri datorate Proiectantului ca drept de protectie asupra propriei creatii.

## **BORDEROU**

# ***CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE POMI FRUCTIFERI***

**Oras Fierbinti-Targ, Jud. Ialomita**

### **A. PIESE SCRISE**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### **B. PIESE DESENATE**

1. Incadrarea in teritoriu
2. Incadrare in zona
3. Situatie existenta
4. Situatie propusa

### **ANEXE :**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 63/ 18.11.2016

CONTRACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE  
NR. 1309 DIN 17.11.2016

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL  
EXTRAS DE CARTE FUNCARA

PLAN DE SITUATIE

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**TITLUL LUCRARI: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE POMI FRUCTIFERI**

**PROIECT NR. : 561/2016**

**BENEFICIAR: S.C. POMICOLA FIERBINTI S.R.L.**

**PROIECTANT: S.C. „XANDER” S.R.L.**

**DATA ELABORARII: IANUARIE 2017**

### 1.2. OPORTUNITATEA SI OBIECTIVUL LUCRARI

Terenul pe care va trebui sa se amplaseze exploatatia agricola, a fost ales tinand cont de anumite criterii social - economice si tehnice cum ar fi costurile legate de pregatirea de santier, de posibilitatile de procurare si costurile utilitatilor necesare la constructii - montaj, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului , gradul de afectare cel mai scazut a terenului, a factorilor sociali si de sanatate a populatiei.

Perimetrul studiat se afla pe teritoriul administrativ al orasului Fierbinti-Targ, judetul Ialomita ocupand o suprafata de 0,50 ha.

Zona studiata se afla in extravilanul orasului Fierbinti-Targ, in sudul localitatii: tarlaua 374/2, parcela 2 cu suprafata de 5000 mp., avand categoria de folosinta arabil, cu destinatia de teren arabil.

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui ansamblu format din hala depozitare, sopron unelte, magazine utilaje/scule, vestiare si grupuri sanitare muncitori, cladire de birouri si facturare, cantar si cabina cantar.

Alegerea acestui amplasament este justificata ca fiind cea mai avantajoasa din urmatoarele cauze:

- ✓ terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere, accesul se poate asigura, pentru toate functiunile, atat din De 370/2 cat si De 374/1/1 – drumuri de exploatare existente;
- ✓ pe acest amplasament se desfasoara tot activitate agricola, iar terenurile sunt lipsite de constructii;

- ✓ accesul la energie electrica se poate realiza usor prin legare la reseaua de alimentare cu energie electrica din vecinatate.

Propunerea nu schimba caracterul agricol al zone.

**Scopul studiului** este stabilirea obiectivelor, prioritatilor, actiunilor de urbanism necesare a fi aplicate in organizarea si utilizarea terenurilor, in acord cu optiunile populatiei, in vederea infiintarii exploatarei agricole.

**Obiectivul lucrarii** il constituie elaborarea unor reglementari integrate (restrictii si permisivitati de interventie, pe de o parte, precum si categorii de interventii) care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei.

Obiectivele analizat se refera la dezvoltarea economica a localitatii in scopul ameliorarii nivelului de viata al populatiei prin atragerea unor investitii importante care sa fie realizate in contextul dezvoltarii durabile si a protectiei mediului inconjurator, de asemenea la o dezvoltare a acestui vast spatiu rural cu pondere agricola.

„CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE POMI FRUCTIFERI” oras Fierbinti-Targ, judet Ialomita va stabili prioritatile de interventie si reglementarile de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor;
- ✓ amplasarea judicioasa a cladirilor in extravilanul localitatii;
- ✓ determinarea reglementarilor urbanistice specifice pentru canalele existente in zona;
- ✓ trasarea din punct de vedere tehnic a retelei electrice de legatura la reseaua nationala de energie;
- ✓ determinarea zonelor de protectie, de siguranta si de restrictii;
- ✓ protejarea mediului inconjurator.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatiile studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt urmatoarele:

- **Legea 350/2001-** privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, completata cu OUG 7/2011;
- **HGR 525/1996-** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , completata cu HGR 490/2011;
- **Legea 33 /1994-** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- **Legea 137 /1995** - privind protectia mediului, republicata;
- **Legea 7/1996-** Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare, republicata;
- **Legea 71/1996-**Legea privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National Sectiunea I - Cai de comunicatie;

- **Legea 215 / 2001** - a Administratiei Locale, republicata;
- **Legea nr. 50/1991**-privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata;
- **Ordinul MLPATL nr. 839/2009** - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- **Ordinul MLPAT 176/N/2000** - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- **HGR 101 /1997** - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- **Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE** - privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- Documentatii primite de proiectant pana la elaborarea lucrarii:
  - studiul topografic,
  - studiul geotehnic,
  - P.U.G. oras Fierbinti-Targ.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul ce face obiectul documentatiei, cu suprafata de 5000 mp este situat in partea de centru sud a UAT-ului, orasul Fierbinti-Targ.

Terenul este situat in extravilanul orasului Fierbinti-Targ si este adiacent drumurilor de exploatare De 370/2 cat si De 374/1/1 . Amplasamentul este foarte atractiv pentru aceasta investitie datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distantei relativ mici pana la limita intravilanului aprobat conform PUG si RLU.

In aceasta zona nu a existat un cadru construit, functiunile ramanand aceleasi, de teren agricol si pasune.

In zona analizata nu exista monumente de arhitectura sau situri arheologice/de arhitectura. De asemenea, zona nu se afla in interiorul unei zone protejate, reglementate prin documentatii de urbanism.

### 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Perimetrul studiat prin PUZ se afla pe teritoriul administrativ al orasului Fierbinti-Targ, judetul Ialomita ocupand o suprafata de 0,50 ha.

Zona studiata se afla in extravilanul orasului Fierbinti-Targ, in partea de sud a localitatii: tarlaua 374/2, parcela 2, avand categoria de folosinta arabil, cu destinatia de teren arabil.

Amplasarea exploatarei agricole a fost determinata de dimensiunile terenului si de legatura rutiera de transport.

**Vecinatatile trupului studiat prin PUZ sunt:**

- Nord - MD Vasile Ovidiu;
- Sud - MD Raduna Gh. Panait;
- Est - DE 370/2 ;
- Vest - LOT 2;

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**a) Relatiile structurale si functionale care creeaza si mentin integritatea ariei naturale protejate de interes comunitar**

Relatiile structurale si functionale care creeaza si mentin integritatea ariei naturale protejate sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepa, fara a periclita sau a limita dezvoltarea comunitatilor umane incluse in sit. Aceste relatii sunt de interdependenta.

In judetul Ialomita se regasesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de campuri tabulare intinse si lunci; vegetatia are caracter stepic pe intreaga suprafata a judetului. De fapt, stepele primare la ora actuala, practic nu mai exista, din cauza destelenirii si araturilor. Dintre formatiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate si ele, mici fragmente se mai intalnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Salcioara, Movila, pe terenuri impropriei agriculturii.

In luncile Ialomitei si Dunarii sunt resturi de vegetatie cu stuf, papura si rogoz ca si zavoai de tip sud-european cu salcii si plopi.

Starea de conservare a sitului este una buna, amenintari asupra sitului sunt date de includerea in sit a comunitatilor umane in numar mare si de lipsa epurarii apelor uzate. O alta modificare posibila pe viitor este aceea legata de abandonarea practicilor traditionale de utilizare durabila si traditionala a terenurilor.

**b) Conditii geomorfologice:**

Amplasamentul studiat se situeaza pe un teren caracterizat printr-un relief cu energie si pante reduse, ce nu pot favoriza desfasurarea unor procese geomorfologice rapide (alunecari de teren, eroziune accelerata).

Amplasamentul se afla situat pe un teren stabil cu rare zone de eroziune actuala marcanta.

**b) Conditii geologice**

Formatiunile de suprafata si mica adancime sunt depozitele cuaternare, ce apartin Holocenului superior, constituite din prafuri argiloase si prafuri nisipoase argiloase, argile prafoase-nisipoase (loessuri) si nisipuri fine prafoase cu argile prafoase si argile grase, plastic vartoase in baza.

**c) Conditii meteo-climatice**

Zona studiata se incadreaza in climatul continental - temperat al tarii, cu veri fierbinti si cu precipitatii slabe, ierni geroase, cu vanturi puternice, dar prezinta o serie de caracteristici datorita factorilor locali, cum sunt: pozitia Dunarii si morfologia reliefului. Elementul principal al climei il reprezinta precipitatiile destul de slabe (cantitatea medie de precipitatii este de 457 mm anual), fapt care se reflecta printr-o ariditate accentuata. Media anuala a temperaturii aerului reflecta o stransa legatura cu factorii amintiti.

Temperatura medie anuala: 10.3°C.

**d) Hidrografia si hidrologia**

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pe amplasament, acesta fiind cantonat la adancimi sub 15 m.

**e) Zona seismica**

✓ Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor constructii este incadrat in *zona de macroseismicitate  $I=7_1$*  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

✓ Conform normativului P 100/1 - 2006, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a acceleratiei terenului  $a_g = 0,20 s$ , pentru un IMR de 100 ani.

✓ Din punct de vedere al perioadelor de colt, amplasamentul este caracterizat prin  $T_e = 1.0 s$ .

✓ Din punct de vedere al potentialului de producere al alunecarilor de teren, amplasamentul se afla in *zona de risc scazut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.*

✓ Din punct de vedere al incadrarii in categoria geotehnica, conform normativului NP 074/2007, pentru obiectivele studiate - *punctajul total estimat este de 12 puncte, motiv pentru care se estimeaza o incadrare la categoria geotehnica 2 si un risc geotehnic de tip "moderat".*

✓ Conform normativului NP 074/2007 terenul se incadreaza in *categoria terenurilor dificile (PSU - sensibile la umezire).*

**f) Adancime de inghet**

In conformitate cu prevederile din STAS 6054/77, adancimea de inghet este de 0,90 m.



**g) Incarcarea din zapada**

Conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de  $2,5KN/m^2$ .

**h) Stratificarea terenului**

- conform studiului geotehnic anexat.

**i) Conditii de fundare**

**Pentru obiective parter** fundarea se poate face direct pe stratul de praf nisipos, la o adancime de va depasi cota de inghet si limita stratului vegetal, cu compactarea fundului sapaturii, asa incat sa se asigure o denivelare de cel putin 0,10 m, iar la suprafata terenului compactat sa se obtina o densitate aparenta, in stare uscata, de 1,55 g/cmc.

**Pentru alte obiective cu regim de inaltime parter si etaje** fundarea se va face pe teren imbunatatit, prin realizarea sub fundatii a unor perne de loess sau de balast.

Imbunatatirea terenului de fundare se impune in vederea atenuarii efectului unor eventuale exfiltratii – pierderi necontrolate de apa din obiecte, respectiv pentru reducerea tasarilor terenului.

Pernele vor avea grosimi diferite in functie de sarcinile transmise terenului de catre fiecare obiect proiectat si vor fi evazate in exteriorul fundatiilor cu minim grosimea lor.

Pernele se vor pune in opera in straturi succesive cu grosimi de cca. 20 -25 cm ce vor fi compactate, prin compactare trebuind sa obtina un grad de compactare mediu  $D_{\text{mediu}} \geq 98\%$  si minim  $D_{\text{minim}} \geq 95\%$ .

Trecerea de la un strat la altul va fi permisa numai dupa certificarea respectarii conditiilor de compactare.

In eventualitatea detectarii, in gropile de fundare, a unor accidente litologice (umpluturi), care coboara sub cota sapaturilor, acestea vor fi indepartate si inlocuite integral cu acelasi material, compactat corespunzator in conditiile descrise anterior.

Umpluturile din jurul obiectivelor vor fi realizate din material local prafos-nisipos.

Tinand seama de sensibilitatea la umezire a terenului de fundare se vor respecta toate masurile prevazute de **NORMATIV PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCTIILOR PE PAMANTURI SENSIBILE LA UMEZIRE INDICATIV NP125/2010**, privind impiedicarea patrunderii apelor accidentale sau meteorice la fundatii:

- conductele purtatoare de apa se vor amplasa in canale vizitabile,
- toate amenajarile (camine, canale) care fac parte din sistemul de colectare si

evacuare a apei sau pierderilor de apa si de dirijare a lor catre emisii de evacuare a apelor, trebuie dimensionate si etansate corespunzator scopului si mentinute permanent in stare de functionare;

- trotuar de garda perimetral cu latimea de minim 0,60 m plasat pe teren compactat in aceleasi conditii ca la fundarea obiectivelor;
- masuri de sistematizare verticala si in plan a teritoriului prin asigurarea colectarii si evacuarii rapide de pe intreg teritoriul construit a apelor din precipitatii si din eventualele pierderi masive de la retelele si instalatii din zona constructiilor, etc.

## 2.4. CIRCULATIIA

Amplasamentele pot fi accesate din drumurile existente in zona respectiv DE 370/2 iar latimea partii carosabile a drumului este de 5,00 m.

## 2.5. OCUPAREA TERENULUI

In plansa nr. 3 - " SITUATIA EXISTENTA", scara 1 :1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata.

Suprafata terenului proprietate privata, persoana juridica care face obiectul studiului este de 5000 mp compusa dintr-o parcela cu numarul cadastral 22113 si urmatoarele caracteristici :NC 22113, Suprafata =5000 mp, Arabil, T374/2 , P 2 conform de constituire a unui drept de supraficie nr. 1309 din 17.11.2016.

- Forma terenului este paralelipedica;
- Latimea maxima a suprafetei de teren in zona mediana este de aprox 62,37m;
- Adancimea maxima a terenului in zona mediana este de cca 80,77 m;
- Categoria de folosinta a terenului in momentul de fata: arabil - extravilan, neutilizat.

Terenul este liber de sarcini, neconstruit si neimpregmuit si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric.

Terenul care face obiectul studiului este situat in extravilanul orasului Fierbinti-Targ si are urmatoarele vecinatati :

Nord – MD Vasile Ovidiu	- pe distanta de 80,77 m
Est – DE 370/2	- pe distanta de 62,37m
Sud – MD Raduna Gh. Panait	- pe distanta de 80,77 m
Vest – LOT 2	- pe distanta de 62,37m

Conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001 si al Legii nr.

50/1991, interventiile pentru construirea anexelor pentru exploatarea agricole sunt permise in extravilanul UAT-urilor.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

### **Alimentare cu apa**

Nu exista retele de apa in zonele studiate.

### **Canalizare menajera, canalizare pluviala**

Nu exista retele de canalizare menajere in zonele studiate .

### **Alimentare cu energie electrica**

Pe terenul care face obiectul studiului exista o linie electrica aeriana.

### **Telecomunicatii**

In zona studiata nu exista retele apartinand Romtelecom.

### **Alimentare cu energie termica**

Pe terenul care face obiectul studiului nu exista consumatori, surse sau conducte de alimentare cu energie termica.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### **CALITATEA AERULUI**

Nu exista factori care afecteaza calitatea aerului in zona.

### **CALITATEA APEI**

Nu exista factori care afecteaza calitatea apei din zona.

### **CALITATEA SOLULUI**

Nu exista surse de poluare a solului in zona. Amplasamentul se afla intr-o zona cu exces de umiditate.

### **SPATII VERZI. ANALIZA VEGETATIEI EXISTENTE**

Vegetatia este caracteristica stepei, aici gasindu-se atat elemente floristice Est - europene cat si specii din flora mediteraneana si balcanica. In apropiere exista perdele de protectie.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea activitatii propuse de beneficiar prin reglementarea zonei cat si prin crearea a noi locuri de munca.

Interventia este una care incurajeaza o imbunatatire a imaginii zonei prin organizarea incintei beneficiarului, asigurarea acceselor, asigurarea utilitatilor necesare desfasurarii activitatii si respectarea prevederilor legale.

## 2.9. DISFUNCTIONALITATI ALE SITUATIEI EXISTENTE

Principalele disfunctionalitati ale zonei studiate sunt :

- Lipsa utilitatilor in zona studiata presupune un efort investitional sporit pentru beneficiar prin realizarea acestora in sistem privat si respectarea legislatiei in vigoare.

-existenta unor canale de secare impune zona de protectie de 3 metri.

-drumurile de exploatare existente sunt din pamant si subdimensionate.

Terenul nu este amplasat in zona de protectie a vreunui monument istoric si nu este expus riscurilor antropice.

Prin asigurarea corecta cu echipamente edilitare a investiei propuse, nu se ridica probleme deosebite din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu (apa, aer, sol, fauna, flora ).

# III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Beneficiarul doreste amplasarea unei exploataii agricole pe un teren proprietate personala in suprafata de 5000 mp., prin infiintarea format din hala depozitare, sopron unelte, magazine utilaje/scule, vestiare si grupuri sanitare muncitori, cladire de birouri si facturare, cantar si cabina cantar.

S-a tinut cont de anumite criterii social - economice si tehnice cum ar fi costurile legate de pregatirea de santier, de posibilitatile de procurare si costurile utilitatilor necesare la constructii – montaj suportate in totalitate de beneficiar, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scazut a terenului, a factorilor sociali si de sanatate a populatiei.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel incat sa nu afecteze terenurile agricol – traseele vor trece pe langa drumurile de exploatare.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG.**

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul este situat in extravilanul orasului Fierbinti-Targ, avand categoria de folosinta arabil, cu destinatia agricola .

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

#### **a) Obiectivele de conservare a ariei naturale protejate de interes comunitar, acolo unde au fost stabilite prin planuri de management**

Precizam ca nu exista la momentul de fata plan de management si nici custode/administrator al zonei conform comunicarii transmise de Ministerul Mediului si al Dezvoltarii Durabile.

In aceste conditii, masurile pentru protectia siturilor de interes comunitar care sunt avute in vedere pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor si speciilor existente in zona.

#### **b) Evolutii/schimbari care se pot produce in viitor**

Luand in considerare gradul de conservare al structurilor si functiile tipului de habitat precum si posibilitatile de refacere se poate considera ca in zona studiata situl are structura mediu/partial degradata, dar cu perspective bune sau excelente si restaurare usoara sau posibila cu efort mediu.

Prin implementarea proiectului se pot deduce doua directii majore in ceea ce priveste evolutia sau schimbarea starii de conservare a sitului si anume:

- *prima* rezulta din respectarea conditiilor si masurilor impuse pentru protectia speciilor si habitatelor, ceea ce conduce la o evolutie naturala a ariei, in care impactul antropic si cel generat de exploatarea agricola este nesemnificativ;
- *a doua* cale evolutiva este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din urmatoarele aspecte:
  - nerespectarea conditiilor impuse de catre actele normative in vigoare;
  - un program de monitorizare defectuos si necorespunzator cu realitatea, ceea ce in timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
  - deversarea necontrolata a deseurilor atat in faza de constructie cat si in faza de exploatare.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIILOR

Accesul la amplasament se va face prin drumurile de exploatare existent in zona.

Se vor proiecta accesele si parcarile. Parcarea tuturor autovehiculelor si a utilajelor se va face numai in incinta exploatareii.

Aceasta infrastructura va asigura accesul eficient atat in faza de executie si de construire, cat si in faza de operare ulterioara.

**S-au stabilit traseele de acces din drumurile de exploatare existent, fara a afecta fluenta circulatiei in zona.**

Nu exista transport in comun sau intersectii cu probleme de trafic sau acces.

Drumul de exploatare existent are dimensiunea de 5,00 m.

Alee carosabila privata pe parcela beneficiarului:

Se propune o alee de acces carosabila cu latimea de 7,0 m (o banda pe sens) conform profilului transversal.

Aleea carosabila privata va fi realizata perpendicular pe drumul public DE 370/2 si ofera posibilitatea manevrelor de intoarcere in zona posterioara a parcelei. Aceasta este deservita de o platforma betonata pe care au fost organizate locuri de parcare necesare masinilor mici cat si autovehiculelor mari - camioane. Circulatia carosabila si pietonala a fost structurata pe sectoare de circulatie si sectoare de parcare, cu marcarea locurilor de parcare.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata are ca functiune dominanta propusa : zona unitati agricole.

**Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica**

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de 80.77 m x 62.37 m si se va amplasa conform retragerilor.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din drumurile de exploatare DE 370/2 prin intermediul unuor racorduri private ;
- Se amenajeaza accesele pietonale distincte pentru clienti/ personal/ pe fatada principala/laterala/posterioara a cladirilor ;
- Se amplaseaza platforme pentru deseuri menajere pe proprietatea privata si se asigura evacuarea ritmica a deseurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi in proportie de aproximativ 41.30% din suprafata totala a proprietatii private.
- Se propune amenajarea de : post trafo, platforme deseuri, bazin vidanjabil.

- Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat persoana juridica in domeniu public de interes local ;
- Se propune extinerea retelei de energie electrica si realizarea unui post trafo pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de retea ;

### 3.5.1. DESCRIEREA ORGANIZARII SPATIAL URBANISTICE

La faza de studiului s-a determinat ocuparea terenurilor astfel:

Pe acesta se vor amplasa trei constructii, astfel:

- Hala depozitare, sopron unelte, magazine utilaje/scule, vesitare si grupuri sanitare;
- Birouri si facturare;
- Cantar si cabina.

Restul suprafetei va fi destinata parcarii si manevrarii utilajelor si spatiilor verzi.

### 3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In functie de parametrii de mai sus si de amplasarea cladirilor pe parcela, rezulta:

BILANT TERITORIAL PROPOS	SURAFATA (MP)	PROCENT
SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE: din care	5000	100%
Suprafata curti constructii:	815	16.30%
Suprafata circulatii:	2120	42.40%
Suprafata spatii verzi cu rol ambiental:	2065	41.30%
Indici urbanistici : POT - 16.5%, CUT - 0.2, Reg.H. - P		

In plansa nr. 4 "Situatie Propusa", scara 1:500 sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat studiului.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Documentatia de urbanism respecta prevederile Codului Civil actualizat privind servitutea de vedere si picatura streasinii, respecta prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si prevederile Legii nr. 10/1995 privind siguranta constructiilor.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un put forat aflat pe parcela beneficiarului.

#### **Canalizare menajera, canalizare pluviala**

Pentru functionarea exploatatiei agricole se va amplasa un bazin vidanjabil. Iar canalizarea pluviala va fi directionata catre spatiul verde.

#### **Alimentare cu energie electrica**

Accesul la energie electrica se poate realiza usor prin legare la postul de transformare propus in partea nordica a parcelei pe cheltuiala beneficiarului.

#### **Telecomunicatii**

Nu sunt necesare retele de telefonie.

#### **Alimentare cu energie termica**

Nu este cazul.

#### **Alimentare cu energie termica**

Nu este cazul.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Politica care gestioneaza dezvoltarea este axata pe respectarea principiilor de dezvoltare economica europeana, manifestand o mare grija pentru protejarea mediului inconjurator, in stransa legatura cu administratia publica locala.

Principiul de baza este : ecologie, consum redus de energie, sortarea deseurilor si reciclare.

#### **Protectia calitatii apelor**

- Se vor lua toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative in vigoare.
- Igiena evacuării apelor uzate vizeaza : procese tehnologice care determina apa uzata, instalatie de pompare si transport ape uzate.

Datorita solutiei constructive si colectarii deseurilor, investitia ce urmeaza a se realiza si exploata nu prezinta pericol de poluare a componentei de mediu – apa. Nu se fac evacuari de ape in receptor natural.



### **Protectia aerului**

- Activitatile desfasurate ca urmare a functionarii spatiilor de depozitare nu sunt generatoare de noxe in aer.
- Activitatile care pot constitui sursa de poluare asupra atmosferei sunt legate de transportul marfurilor si traficul rutier generat. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearse, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcuri.

In vederea diminuarii presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevazut masuri de diminuare a noxelor in aer prin realizarea de plantatii, pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectie fonica si eoliana. Astfel, au fost propuse spatii verzi cu rol ambiental si de protective de cca 41.30% din suprafata totala a parcelei proprietate privata, care face obiectul studiului.

### **Protectia solului si subsolului**

- Prin obiectivul de investitii propus nu se vor desfasura activitati care sa produca contaminari semnificative a solului cu agenti poluanti.
- Sursele posibile de poluare a solului rezultate ca urmare a activitatii agricole sunt surse specific perioadei de executie; surse specific perioadei de depozitare.

In perioada de executie a investitiei pot aparea accidental pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer.

In vederea prevenirii poluarii solului s-au prevazut o serie de masuri : realizarea unei platforme betonate pentru zonele de incarcare/descarcare, acces auto ; realizarea selectiva a deeurilor menajere ; lucrari de intretinere si toaletare a solului in spatiile verzi.

- Ca o concluzie, se poate exprima ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, natura activitatilor, substantelor, produselor, reziduurilor nu pot determina contaminari ale solului.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

- Parcela proprietate privata, unde se vor realiza interventiile propuse este situata intr-o zona izolata din punct de vedere a asezarii umane. In vecinatatea amplasamentului exista Halta CFR Fierbinti.
- Avand in vedere traficul rutier estimat, nivelul zgomotului generat de traficul

rutier din incinta ( autovehicule marfa, autoturisme clienti ), nu se considera ca ar constitui un factor de stres semnificativ mai mare.

### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

- Pe parcela proprietate privata, unde se vor realiza interventia nu este prezenta nici un tip de vegetatie ce necesita protectie. Terenul este ocupat partial, iar pe suprafata studiata pe alocuri a crescut o vegetatie spontana – fara valoare biologica si dendrologica.
- In timpul lucrarilor de executie s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, in arealul natural invecinat. Impactul asupra vegetatiei va fi diminuat prin adoptarea unor masuri de limitare a zonei de imprastiere, prin umezirea periodica a zonelor utilizate pentru transportul materialelor si a spatiilor de lucru, imprejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea constructiei, prin implementarea programului de reconstructie ecologica si peisagistica.

### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

- Pe timpul executiei lucrarilor, deseurile rezultate in urma activitatii ( pamant, moloz, deseuri, etc) se vor evacua printr-un serviciu specializat si abilitat al administratiei publice locale.
- La finalizarea lucrarilor de construire si punerea in functiune a investitiei se vor lua masuri astfel :
  - Deseurile menajere vor fi colectate in containere de metal sau de plastic si transportate si depozitate la deponia de deseuri.
  - Deseurile reciclabile se vor colecta si valorifica conform prevederilor Ordonantei nr. 33/1995.
  - Deseurile preconizate ( deseuri menajere, deseuri din procesul tehnologic, ambalaje. etc) vor fi colectate selectiv in recipienti speciali, cu aceasta destinatie si preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor conform Legii nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.
- Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

### **Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

- Pentru desfasurarea activitatilor propuse ce se doreste a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substante toxice si periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substante.
- Spatiile propuse sunt destinate folosintei umane si nu implica nici un fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor

masuri speciale in acest scop.

#### **Protectia impotriva radiatiilor**

- Desfasurarea activitatilor propuse nu genereaza radioactivitate.
- Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita masuri suplimentare impotriva radiatiilor.

#### **Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului**

- Desfasurarea activitatilor propuse nu produc distrugerea mediului inconjurator.
- Prin realizarea obiectivului propus se va asana, revitaliza, salubritza si reface un teren delasat si destructurat. S-au propus realizarea de spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de 41.30% ( 2065 mp ).

#### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

- Prin natura activitatilor, investitia ce urmeaza a fi realizata, nu necesita controlul emisiilor de poluanti in mediu.
- Aceasta documentatie este intocmita pentru conformarea cu cerintele de prevenire si control a poluarii, conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea si controlul integrat al poluarii, modificata si completata cu Legea nr. 84/2006, astfel incat sa ofere informatii relevante pentru sustinerea solicitarii de obtinere a acordului de mediu.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Prin **Certificatul de Urbanism nr. 63/18.11.2016** se specifica urmatoarele:

- **Regimul juridic:**

Terenul se afla in extravilanul localitaii si este in proprietatea solicitantului S.C. POMICOLA FIERBINTI S.R.L. in suprafata de 5.000 mp conform contract de constituire a unui drept de superficie nr. 1309 din 17.11.2016.

- **Regimul economic:**

- folosinta actuala: teren agricol arabil.
- Teren liber de constructii.
- Destinatia: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, MAGAZII SI HALA DEPOZITARE PENTRU EXPLOATAREA LIVEZII DE POMI FRUCTIFERI.

- **Regimul tehnic:**

Din certificatul de urbanism emis rezulta ca pe terenul studiat nu exista obiective de utilitate publica.

### III. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

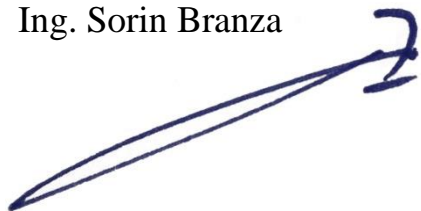
Elaborarea studiului s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului stabilit prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000.

Obiectivele principale care au stat la baza stabilirii categoriilor de interventie a reglementarii si restrictiilor impuse au fost :

- ✓ incadrarea in Planul Urbanistic General,
- ✓ respectarea elementelor prevazute in tema de proiectare,

**De asemenea, principalele categorii de interventie vor fi analizate cu beneficiarul lucrarii pentru stabilirea programului de dezvoltare si a prioritatilor de interventie.**

Coordonare,  
Ing. Sorin Branza



Intocmit de  
Urb. Mihai Mardale

