

Pr. Nr. 05/2017

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Titlu: PUZ construire silozuri cereale, cabina de poarta, cantar, platforma auto, asigurare utilitati (bazin etans vidanjabil, put forat, bransament trifazat), imprejmuire teren si spatiu procesare floarea-soarelui

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiar: Niț Marius Cosmin Întreprindere Individual

Proiectant: R SCOL MIHAIL-CRISTIAN - BIROU AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

ef proiect: Urb.-Peis. R scol Mihail Cristian

Exemplar:

1

Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul lucrării.

II. Necesitatea și oportunitatea planului

1. Opțiuni ale populației;
2. Punct de vedere al administrației locale.

III. Descrierea situației existente

3. Încadrarea în localitate;
4. Elemente ale cadrului natural;
5. Circulația;
6. Ocuparea terenurilor;
7. Echiparea edilitară .

IV. Disfuncționalități

V. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Valorificarea cadrului natural;
2. Modernizarea circulației;
3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, descrierea constructivă și tehnică ;
4. Dezvoltarea echipării edilitare;
5. Protecția mediului;

VI. Obiective de utilitate publică

VII. Relația cu alte planuri și programe

1. Studii și proiecte elaborate anterior;

VIII. Prescripții și recomandări

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ construire silozuri cereale, platformă betonată, asigurare utilități (bazin etanș vidanjabil, puț forat, branșament trifazat)
- Beneficiar: Niț Marius Cosmin Întreprindere Individual
- Amplasament: T67, P3, sat Boureni, com. Afumați, jud. Dolj
- Elaboratorul proiectului: Răscălaș școl Mihail-Cristian – Birou Amenajare a Teritoriului și Urbanism
- Data elaborării: 09.2017

2. Obiectul lucrării:

Prin prezenta lucrare se propune întocmirea unei documentații de urbanism pentru:

- Introducerea în intravilan a terenului ce a generat PUZ
- Crearea unei zone de construcții depozitare și anexe
- Reglementarea urbanistică a zonei studiate
- Crearea condițiilor pentru construirea de silozuri stocare cereale și a unui spațiu de procesare floarea-soarelui

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

▲ Opiniuni ale populației

Terenul actual este proprietate privată a Niț Marius Cosmin Întreprindere Individual.

Beneficiarul a cumpărat cele două parcele ce compun zona ce a generat PUZ și a demolat cele două locuințe aflate în stare de degradare.

Investitorul dorește construirea de silozuri pentru stocare cereale împreună cu anexele corespunzătoare bunei funcționări:

- Cântar auto
- Cabină poartă
- Puț forat
- Bazin etanș vidanjabil.

▲ Punct de vedere al administrației locale

Conform P.U.G. Comuna Afumați terenul se află în extravilanul comunei într-o zonă de terenuri arabile. Aflându-se pe limita intravilanului existent pe DJ 651 și pe DE397, terenul dispune un acces rapid la rețeaua de drumuri locale. Astfel coroborat cu realizarea de noi locuri de muncă, investiția propusă este oportună în contextul dezvoltării economice a comunei.

III. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1. Încadrarea în localitate

Conform P.U.G. Comuna Afumați terenul se află în extravilanul comunei pe limita intravilanului în zona de terenuri arabile.

Terenul se află la vestul satului Boureni cu o latură pe DJ 651 și cu o altă latură pe DE391, astfel facilitând de un acces rapid la funcțiunea nou propusă a utilajelor.

În vecinătate se regăsesc terenuri proprietate privată cu destinația curții construcții și funcțiunea de locuințe cu regim sczut de înălțime.

2. Elemente ale cadrului natural

- Relief

Terenul este plat.

- Clim

Teritoriul com. Afumați se situează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteranene și prezintă următoarele caracteristici:

- Temperatura medie anuală este de +11°C;
- Cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520l/m²;
- Vânturi dominante pe direcția est-vest, reci iarnă și calde și uscate vara.

3. Circulația

Circulația principală se desfășoară pe DJ651 și DE391, drumuri cu o bandă pe sens.

Zona studiată este delimitată de următoarele artere existente:

- DJ651 la vest;
- DE391 la est.

4. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală a terenului este de teren arabil

Conform P.U.G. comuna Afumați terenul se află la limita intravilanului, dar în afara acestuia.

În vecinătatea zonei studiate se află o serie de funcțiuni existente:

- Locuințe individuale pe latura de nord-est;

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

5. Echipare edilitară

În zonă nu există rețeaua de alimentare cu apă potabilă și rețeaua de canalizare ape menajere și pluviale.

În zonă există traseu aerian pentru alimentarea cu energie electrică

IV. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente evidențiază următoarele probleme de mediu:

- traficul de pe DJ651 și DE391 produce noxe și poluare fonică dar sub limitele acceptabile;
- inexistența unor plantații de aliniament pe străzile adiacente ce produce o imagine calitativ-slabă a peisajului;
- inexistența rețelelor de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare ape menajere și pluviale;
- În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potențialului natural prin amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții din incintă în special în zona dintre aliniament și alinierea clădirilor.

2. Modernizarea circulației

Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. comuna Afumați.

Circulația atât în incintă cât și legăturile exterioare acestora se vor asigura prin grija investitorului.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se va limita traficul vehiculelor ușoare la acela al vehiculelor care trebuie să aibă acces pentru a realiza activități direct asociate cu activitatea din incintă.

Parcaje și garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea vehiculelor care au acces pentru a realiza activități asociate celei din incintă (transport cereale, îngrijirea utilităților edilitare, acces personal – portar). Acestea se vor realiza și dimensiona conform H.G.R. 525/1996 (R.G.U.)

3. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanș teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări

Proiectul propune introducerea în intravilan a zonei ce a generat P.U.Z. (semnalat pe planșa *Plan de situație propunere reglementări urbanistice* anexat documentației) și crearea unei zone de activități și depozitare și anexe.

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maximă P în condițiile în care nu va depăși și 20 m în înălțime maximă. Acesta

este impus de instalațiile tehnice realizate pentru buna desfășurare a activității noi propuse.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție. Nu se vor propune spații verzi mai puțin de 15% din suprafața terenului.

Spațiile verzi amenajate vor avea o suprafață de 1545,32m².

Bilanț teritorial

Zone funcționale	Propus	
	m ²	%
Zona activități de depozitare și anexe	5115	51,15
Construcții edilitare	9,68	0,09
Spații verzi de protecție	1545,32	15,46
Circulații în incintă	3330	33,3
TOTAL	10000	100

Indici urbanistici

Conform P.U.G. com. Afumați zona studiată se află în extravilanul comunei.

Regim juridic

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția (zona ce a generat P.U.Z.) este proprietate privată a beneficiarului și se află în extravilanul satului Boureni, com. Afumați.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este de teren arabil

Existent:

- Terenuri arabile în extravilan

Propus:

- Zonă activități de depozitare (A)

Regim tehnic:

Existent:

- POT = 0
- Suprafața construită existentă = 0
- Suprafața desfurată existentă = 0
- CUT = 0
- Hmax = 0

Propus:

- POT = 60%
- Suprafața construită propusă = 566
- Suprafața desfurată propusă = 566
- CUT = 1,2 (CUT volumetric=volum clădire/ suprf. teren)
- Hmax = P (max. 20m în lățime)

Descrierea constructiv și tehnic ;

Pentru **silozuri depozitare cereale** (tip BD800) s-a adoptat o soluție constructiv compus din:

- Infrastructura – fundații de tip radier din beton armat. Elementele fundațiilor se vor proteja prin hidroizolare vertical și orizontal .
- Suprastructura din tablă zincată .

Cabina pentru portar va fi o construcție simplă din tablă zincată mascată , pe parter, ce va fi prevăzută și cu grup sanitar.

Cabina de **puț forat** este o cuvă semi-îngropată din beton armat monolit, hidroizolat și acoperit , de formă rectangulară , prevăzută cu capac metalic și trepte de acces.

Bazinul etanș este o cuvă subterană , hidroizolată , prevăzută cu un capac metalic ce permite vidanșarea.

Platforma betonată , va asigura circulația autovehiculelor în incintă , cât și necesarul locurilor de parcare.

Cântarul auto este de tipul PRA -CRB2000, conceput modular pentru sistemele de cântărire a autovehiculelor rutiere destinat utilizării în medii grele și foarte grele de lucru.

Structura de rezistență a acestor cântărire auto modulare este bazată pe platforme din beton armat turnate în rame din oțel preasamblate.

Calea de rulare este realizată din beton rutier de înaltă calitate care asigură rezistența acestuia la condițiile de trafic greu și mediu.

Spațiul de procesare floarea-soarelui va fi reprezentat de o construcție cu o structură metalică din țevă rectangulară îmbinată prin sudură și fixată pe o platformă de beton slab armat. Închiderile laterale și învelitoarea se vor realiza din panouri termoizolante (tip "sandwich") cu miez de vată minerală de 60 mm grosime.

Platforma betonată , în suprafața de cca 2600 mp, va asigura circulația autovehiculelor în incintă . Sistemul constructiv ales este compus din următoarele straturi:

- BcR 4,5 (B400) armat cu fibră metalică - 16-18 cm;
- folie polietilenă dublu strat;
- piatra spartă - 20 cm;
- balast compactat 95% - 22 cm.

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Apă pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un foraj propriu.

Canalizare

Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin de tip vidanjabil din beton sau polipropilen , cu două compartimente.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane. Deversarea apelor pluviale se va face în exteriorul construcției, la nivelul terenului. Apele pluviale de pe zonele betonate pentru circulația internă vor fi direcționate către spațiile verzi din incintă. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streșinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiilor vecine.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un bransament trifazic aerian la rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

Rețelele de telefonie și transmisie de date

Nu este cazul.

Salubritate

Depozitarea deeurilor menajere se va face pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice. Acestea vor fi colectate de o firmă specializată în baza unui contract conform normelor în vigoare.

5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

- Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un foraj propriu.
- Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin de tip vidanjabil din beton sau polipropilen , cu două compartimente.
- **Pe perioada realizării lucrărilor, sursele potențiale de poluare a apelor sunt reprezentate de scurgerile accidentale de ulei sau carburanți provenind de la autovehiculele/ utilajele folosite pe șantier.** În aceste situații se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate. Depozitarea deșeurilor produse în timpul lucrărilor se va face pe o platformă provizorie, betonată și acoperită. Tehnologia de execuție a lucrărilor nu influențează calitatea apelor de suprafață / subterane (nu se vor deversa ape uzate în apele de suprafață / subterane, iar deșeurile, reziduurile sau substanțele chimice se vor manipula în recipiente intacte, fără pierderi de

material, pentru a evita poluarea accidental).

- În exploatarea cl dirii, indicatorii de calitate a apelor uzate menajere se vor încadra în limitele prevazute de H.G. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare. Apele uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi preluate printr-un sistem subteran, etanș, din conducte PVC și vor fi conduse la bazinul etanș vidanjabil prevăzut. Apele pluviale vor fi preluate de pe învelitoare printr-un sistem de jgheaburi și burlane din tablă zincată și deversate pe la nivelul solului. Apele meteorice de pe platforma betonată vor fi deversate gravitațional pe spațiul verde.

Protecția aerului

Pe perioada **execuției** lucrărilor de construcții:

- emisii de praf în atmosferă - transportul materialelor și deșeurilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelate, pentru evitarea imprăștiilor acestora. Pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se vor stropi în perioada secetoasă suprafețele de teren aferente șantierului și se vor curăța corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.
- emisii de noxe cauzate de traficul auto din zona șantierului - **emisiile poluante ale vehiculelor rutiere sunt limitate prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație, cât și prin cele prevăzute la inspecția tehnică periodică.**

Pe perioada de **funcționare** a obiectivului:

În emisii de noxe de la autovehiculele de transport cereale - acestea vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pe **perioada** execuției:

- În utilajele folosite în șantier;
- În autovehiculele de transport.

Realizarea construcției va dura 12 luni. Programul de lucru pe șantier va fi între orele 08:00 și 18:00, în care utilajele vor fi folosite intermitent. Autovehiculele utilizate vor fi pe pneuri; nu se vor folosi utilaje pe șenile.

Pe **perioada** funcționării:

- În autovehiculele de transport;
- În utilajele aferente silozurilor (transport, aerare)
- În utilajele procesare floarea-soarelui.

Autovehiculele de transport nu vor circula decât ocazional în incintă.

Utilajele ce deservește silozurile vor funcționa doar în momentul

nc rc rii/ desc rc rii din mijloacele de transport și în cazul în care senzorii indic faptul c cerealele depozitate în celule necesit aerare. Agregatele utilizate sunt carcasate pentru a reduce zgomotul produs. Amplasarea obiectivului la distanța de peste 200 de m de cea mai apropiat locuință face ca populația din zonă să nu fie afectat .

Utilajele folosite pentru procesarea florii-soarelui (snecuri transportoare, pres de ulei, utilaj de îmbuteliere, imprimant) nu produc nivele semnificative de zgomot. Sistemul constructiv cu închideri din panouri cu miez de spum poliuretanic atenuază zgomotele produse. În exteriorul spațiului de procesare nu sunt amplasate alte utilaje.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

Pentru a evita poluarea accidentală a solului în timpul execuției se impun:

- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate direct pe sol, în spații neamenajate corespunzător. Se vor utiliza doar zonele demarcate pe platforma betonată amenajată temporar.
- respectarea zonelor de acces și a locurilor de parcare pentru utilaje;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor. Pământul excavat se va folosi imediat ca material pentru sistematizarea incintei.

Caracteristicile constructive precum și destinația clădirii fac ca efectul asupra solului din zonă să fie diminuat.

Măsuri de diminuare a impactului pe perioada utilizării clădirii:

- dotarea cu materiale absorbante pentru intervenție în caz de poluare accidentală ;
- refacerea zonelor afectate de șantier și amenajarea de spații verzi.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic

- Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Identificarea obiectivelor de interes public, distanțarea față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.:

- Zona învecinată este agricolă, neconstruită. Cea mai apropiată locuință se găsește la 210 m de obiectivul propus.
- În zonă nu sunt monumente istorice și de arhitectură, zone cu regim de restricție sau zone de interes tradițional (conform Certificatului de Urbanism nr. 668/07.08.2017

emis de către Consiliul Județean Dolj)

Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția aezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: nu este cazul.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- Din activitatea desfășurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deșuri:
- deșuri menajere - se precolectează în pubele tip euro, fiind evacuate periodic de o firmă specializată

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatareii și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului, etc.
- Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploatareii, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vigoare.

VI. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes
Funcțiunea de depozitare	
• Introducerea în intravilan a zonei ce a generat PUZ	Local
• Crearea unei zone de activități depozitare și anexe	Local
• Instalarea de silozuri depozitare cereale și a anexelor necesare bunei exploatare	Local
• Instalarea cântarului pentru autovehicule	Local
• Construirea unei hale de procesat floarea-soarelui	Local
Echiparea tehnico-edilitară	
• Realizarea fosăptic și bazin etanș vidanjabil	Local
• Legarea la rețeaua electrică existentă	Local
Circulații	
• Realizarea acceselor auto pentru accesul	Local

vehiculelor pentru desfășurarea activității de depozitare	Local
---	-------

Nu se propun circulații ale terenurilor.

Terenul ce a generat P.U.Z. este proprietate privată a beneficiarului investiției.

VII. RELAȚIA CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME

Studii și proiecte elaborate anterior

- Planul Urbanistic General comunei Afumați

VIII. PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explic și detaliază sub forma de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile realizării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă și elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul). Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Local al com. Afumați și va capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverșii solicitanți pentru autorizarea de construire.

Întocmit,
urbanist-peisagist R. școl Mihail Cristian