

Pr. Nr.

03/2018

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

**P.U.Z construire service auto,
platformă betonată, puț forat și bazin etanș
vidanjabil**

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiar:

S.C. UNYCOVER IMPEX S.R.L.

Proiectant:

RĂSCOL MIHAIL-CRISTIAN - BIROU AMENAJARE
A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Șef proiect:

Urb.-Peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

1

Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul 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 service auto, platforma betonată, puț forat și bazin etanș vidanjabil.
- Beneficiar: S.C. UNYCOVER IMPEX S.R.L. prin lordache Marius
- Amplasament: str. Lipovului, nr.34 , com. Cerat, jud. Dolj
- Elaboratorul proiectului Răscol Mihail-Cristian – Birou Amenajare a Teritoriului și urbanism
- Data elaborării: 03.2018

2. Scopul lucrării:

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

- reglementarea urbanistică a zonei ce a generat PUZ
- crearea condițiilor pentru construirea service auto, platformă betonată, puț forat și bazin etanș vidanjabil.

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

✧ Opțiuni ale populației

Terenul, lot 1, ce a generat PUZ a fost dezmembrat din terenul lot 2, proprietate a lui lordache Marius, și a fost constituit un drept de suprafață pe 99 de ani în favoarea a SC Unycover Impex SRL. Investitorul dorește realizarea unui service auto pe terenul ce a generat PUZ împreună cu anexele corespunzătoare bunei funcționări:

- Platformă betonată
- Puț forat
- Bazin etanș vidanjabil.

✧ Punct de vedere al administrației locale

Conform P.U.G. Comuna Cerăt terenul se află în intravilanul comunei în zona activități productive industriale și agricole, depozitare, comerț en-gros sau mic-gros, comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, subzona unităților de producție agricolă cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Aflându-se pe DJ 5 (ce leagă Cerăt de Lipovu), terenul dispune un acces rapid la rețeaua de drumuri locală. 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 Cerăt, terenul se află în intravilanul comunei, la nord-vestul localității cu o latură pe DJ 5 (str. Lipovului), astfel facilitând de un acces rapid la funcțiunea nou propusă a utilajelor și a autovehiculelor din localitate cât și din localitățile vecine. În vecinătate se regăsesc terenuri proprietate privată cu destinația curți construcții și funcțiunea mixtă- servicii și echipamente publice, instituții de interes general, comerț, locuire – viitori poli de interes.

2. Elemente ale cadrului natural**- Relief**

Terenul este relativ plat.

- Climă

Teritoriul com. Cerăt se situează în sectorul de climă continental 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 iarna și calde și uscate vara.

3. Circulația

Circulația principală se desfășoară pe str. Lipovului (DJ5), stradă de categoria II-a cu o bandă pe sens.

4. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală a terenului este de teren curți construcții. Conform P.U.G. comuna Ceră terenul se află în intravilanul localității.

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

- funcțiunea mixtă- servicii și echipamente publice, instituții de interes general, comerț, locuire – viitori poli de interes;

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

5. Echipare edilitară

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

În zonă există traseu aerian pentru alimentarea cu energie electrică.

IV. DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente evidențiază următoarele probleme de mediu:

- traficul de pe DJ5 produce noxe și poluare fonică dar sub limitele acceptabile;
- inexistența unor plantații de aliniament ce produce o imagine calitativ-slabă a peisajului;
- inexistența rețelelor de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare ape menajere și pluviale;
- existența unor unități de producție agricolă dar au un impact nesemnificativ sau redus asupra mediului
- 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 acesteia 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. Acestea se vor realiza și dimensiona conform H.G.R. 525/1996 (R.G.U.)

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

Zonificare funcțională - reglementări

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

Extinderea pe verticală poate ajunge la un regim de înălțime maxim P+1 în condițiile în care nu va depăși 6 m înălțime maximă. Acesta

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

Activitatea de prelucrare reprezintă transformarea mecanică, fizică sau chimică a materialelor, substanțelor sau componentelor în produse noi. Materialele, substanțele sau componentele transformate sunt materii prime ce constituie produse ale agriculturii, silviculturii, pescuitului, industriei extractive, precum și produse ale altor activități de prelucrare.

Zona spații verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi propuse ca fâșii plantate de protecție reprezentate de vegetație înaltă (aliniamente de arbori) în special pe limita terenului cu intravilanul existent. 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	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Subzona unităților de producție agricolă cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului	815	59,2	0	0
Zona de servicii – stație de întreținere și reparații auto	0	0	271,25	19,7
Amenajări edilitare (puț forat, bazin etanș vidanjabil)	0	0	2	0,15
Spații verzi:	25,21	1,83	236,13	17,15
• Sp. verzi de protecție față de infrastructura rutieră	25,21	1,83	25,21	1,83
• Sp. verzi plantate în incintă	0	0	210,92	15,32
Circulații:	536,37	38,97	867,2	63
• Circulații rutiere	478,55	34,76	478,55	34,76
• Circulații în incintă (platformă betonată, zona de acces teren)	57,84	4,3	388,65	28,24
TOTAL	1376,58	100	1376,58	100

Indici urbanistici

Conform P.U.G. com. Cerăt zona studiată se află în intravilanul comunei.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) este proprietate privată a beneficiarului și se află în intravilanul com. Cerăt.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este de curți construcții

Existent:

- Terenuri curți construcții intravilan, subzona unităților de producție agricolă cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului

Propus:

- Zonă de servicii – stație de întreținere și reparații auto (S)

Regim tehnic:*Existent:*

- POT = 50%
- Suprafața construită existentă = 0
- Suprafața desfășurată existentă = 0
- CUT = 1,5 ADC
- Hmax = 12m la cornișă

Propus:

- POTmax. = 50%
- Suprafața construită propusă = 271,25
- Suprafața desfășurată propusă = 329,02
- CUTmax. = 1,5 ADC
- Hmax = P+1 (max. 6m înălțime)

Descrierea constructivă și tehnică;

Hală de service auto, va găzdui echipamente de service auto împreună cu echipamente de spălătorie auto și stație ITP, și s-a adoptat o soluție constructivă compusă din:

- Infrastructura – fundații continue din beton armat turnate monolit. Elementele fundațiilor se vor proteja prin hidroizolare verticală și orizontală.
- Suprastructura – stâlpi și grinzi din prefabricate metalice cu închideri cu panouri tip sandwich.

Scara de acces la etaj se va executa din metal.

Învelitoarea (atât pentru zona de birouri cât și pentru cea de reparații) va fi din panouri termoizolante de acoperiș (tip "sandwich") de 60 mm, cu miez de spumă poliuretanică, fixate cu șuruburi autoforante pe șarpantă metalică de tip fermă cu zăbrele.

Tipul de structură ales are o rezistență ridicată atât în exploatarea curentă cât și la acțiunea seismică, fiind în același timp ușor de realizat cu tehnologiile și materialele larg disponibile la ora actuală pe piață.

În interior, pe lângă spațiile în care se va desfășura activitatea de bază (atelier reparații auto, spălătorie auto, stație ITP), clădirea va avea și o zonă ce va adăposti vestiare, sala de mese, grupuri sanitare și spații de cazare temporară pentru angajați (necesari în perioada campaniilor agricole când volumul de comenzi crește semnificativ).

Cabina de **puț forat** este o cuvă semi-îngropată din beton armat monolit, hidroizolată și acoperită, 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.

4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Apa 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 vidanșabil din beton sau polipropilenă, cu două compartimente.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convenșional 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 streășinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcșionilor vecine.

Alimentare cu energie electrică

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

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

Reșelele de telefonie și transmisie de date

Nu este cazul.

Salubritate

Depozitarea deșeurilor 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 vidanșabil din beton sau polipropilenă, cu două compartimente.
- **Pe perioada realizării lucrărilor, sursele potenșiale 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

temporara 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 accidentală).

- În exploatarea clădirii, indicatorii de calitate a apelor uzate menajere se vor încadra în limitele prevăzute 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 invelitoare printr-un sistem de jgheaburi și burlane din tablă zincate 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 împrăștierii 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 curăți corespunzător mijloacele de transport la ieșirea din șantier.
- emisii de noxe cauzate de traficul auto din zona șantierului - **emisile 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:

- emisii de noxe de la autovehiculele clientilor - acestea vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în materie de emisii gazoase în atmosfera.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pe **perioada** execuției:

- utilajele folosite în șantier;
- 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:

- autovehicule;
- utilaje de service (cel mai zgomotos fiind compresorul de aer);

Autovehiculele vor circula în incintă doar pentru scopul deplasării în spațiul de lucru. Nivelul de zgomot produs de compresorul de aer este de 64-68 dB(A). Pentru atenuarea sunetului se vor lua următoarele măsuri:

- ansamblul motor + pompa vor fi incorporate constructiv într-o incintă izolată fonic;
- compresorul va fi montat într-o încăpăre anexă a serviciului astfel că sunetul va fi atenuat de pereții exteriori de panouri tip „sandwich” ($R_w = 25\text{dB}$) precum și de tâmplăriile cu rame PVC și panel ($R_w = 30\text{dB}$). La limita incintei acesta se va încadra în limitele stabilite prin STAS 10009/88 „Acustica urbană”.

Amplasarea obiectivului la distanța de peste 200 de m de cea mai apropiată locuință face ca populația din zonă să nu fie afectată.

Utilajele folosite nu produc nivele semnificative de zgomot. Sistemul constructiv cu închideri din panouri cu miez de spumă poliuretanică atenuează zgomotele produse.

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.

Caracteristicile constructive precum și destinația obiectivului fac ca efectul asupra solului din zona să fie diminuat. Măsuri de diminuare a impactului pe perioada utilizării clădirii:

- desfasurarea circulației se va face doar pe platforma betonată;
- activitatea de service se va desfășura doar în interiorul clădirii;
- depozitarea selectivă a deșeurilor colectate se va face într-un spațiu betonat, delimitat cu gard;
- depozitare deșeurilor generate de lucrători se va face într-

- un spatiu imprejmuit, dotat cu pubele;
- refacerea zonelor afectate de șantier;
- dotarea cu materiale absorbante pentru interventii in caz de poluare accidentala;
- prevederea de zone verzi în partea de vest si sud a terenului

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Identificarea obiectivelor de interes public, distanța 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 peste 200 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 așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public: nu este cazul.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile produse pe perioada **executiei** vor fi sortate si depozitate in doua containere metalice (amplasate in spatiul anume delimitat si ingradit in partea de nord a parcelei) pentru a fi preluate de firme autorizate in vederea valorificarii. Deseurile nevalorificabile (beton de la fundatii, sticla, materiale ceramice de la finisaje) vor fi preluate de firme specializate in vederea transportarii la un depozit conform. Deșeurile menajere generate de lucratori vor fi colectate separat în pubele și preluate de Serviciul Salubritate al com. Cerăt.

Depozitarea deseurilor menajere ce rezulta in timpul **utilizarii** cladirii se va face pe platforma amenajata in acest scop in partea de nord a incintei si care va fi inchisa cu gard metalic. Pe aceasta se vor amplasa containere/pubele, inscriptionate distinct pentru fiecare de categorie de deseuri ce o va contine. Evacuarea deșeurilor se va face periodic, de către Serviciul Salubritate al com. Cerăt.

Uleiul uzat va fi colectat in butoaie etanse, cu capac si tava de retentie, si va fi predat catre agenti economici autorizati pentru colectarea sa.

Bateriile inlocuite, anvelopele uzate precum si celelalte deseuri mentionate vor fi depozitate selectiv pe platforma betonata imprejmuita si predate catre firme specializate in colectarea si eliminarea lor.

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 exploatării 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 exploatării, 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 servicii	
<ul style="list-style-type: none"> • Crearea unei zone de servicii – service auto 	Local
Echiparea tehnico-edilitară	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizarea fosă septică și bazin etanș vidanjabil • Legarea la rețeaua electrică existentă 	Local Local
Circulații	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizarea acceselor auto și parcărilor pentru vehiculele ce desfășoară activitatea pe obiectivul studiat. 	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. PRESCRIȚII ȘI RECOMANDĂRI

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică 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 materializării 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 diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,
urbanist-peisagist Răscol Mihail Cristian