

## PROIECT NR. 721/2020

### **TITLU PROIECT:** **CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ** *Oraș Țândărei, tarlăua 46/3, parcela 36, lot 1, județul Ialomița*

**BENEFICIAR:**

***S.C. AGROCETE S.R.L.***

**Țândărei, strada Orhideelor, nr. 4, județul Ialomița**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

***S.C. „XANDER” S.R.L.***

**Slobozia, b-dul Matei Basarab, nr. 44, județul Ialomița**

## PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. „XANDER” S.R.L.  
Slobozia, județul Ialomița

## COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

### Lista de semnături:

Șef proiect

Ing. Sorin Brânză .....

Proiectant urbanism

Arh. Gogu Valentin .....

Director,

ing. Sorin Brânză

Proiectantul deține toate drepturile de autor asupra proiectului; nimeni și sub nici o formă nu poate interveni asupra proiectului fără acordul prealabil al autorului. Utilizarea documentațiilor de către Beneficiar pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Beneficiar a unor despăgubiri egale cu valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații.

- Aprilie. 2020 -

## **BORDEROU**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ: Oraș Țândărei, Jud. Ialomița**

### **A. PIESE SCRISE**

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **B. PIESE DESENATE**

1. Încadrarea în teritoriu
2. Încadrare în zonă
3. Situație existentă
4. Reglementări urbanistice-zonificare
5. Reglementări echipare edilitară
6. Profil transversal
7. Proprietatea asupra terenurilor

### **ANEXE :**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 164 / 20.11.2019

CONTRACT VÂNZARE – CUMPARARE nr. 670 / 25.07.2016

ACT DE DEZLIPIRE nr. 1623 / 04.11.2019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA Nr. 41936 din 17.06.2016

CERTIFICAT ÎNREGISTRARE FIRMĂ

RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATĂ O.C.P.I.

### **STUDII :**

Studiu Geotehnic

Ridicare topografic

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC ZONĂL  
CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ**

PROIECT NR. : **722/2020**

BENEFICIAR: **S.C. „AGROCETE” S.R.L.**

PROIECTANT: **S.C. „XANDER” S.R.L.**

DATA ELABORĂRII: **APRILIE 2020**

### 1.2. OPORTUNITATEA ȘI OBIECTIVUL LUCRĂRII

Terenul pe care va trebui să se amplaseze exploatația agricolă, a fost ales ținând cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de săntier, de posibilitățile de procurare și costurile utilităților necesare la construcții - montaj, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scăzut a terenului, a factorilor sociali și de sănătate a populației.

Perimetrul studiat prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al orașului Țândărei, județul Ialomița ocupând o suprafață de 9 191mp.

Zonă studiată se află în extravilanul orașului Țândărei, în nordul localității, tarlăua 46/3, parcela 36, lot 1, cu suprafață de 9191 mp. având categoria de folosință arabil, cu destinația de teren agricol.

Prin prezentul proiect se prevede amplasarea unui ansamblu format din sediu administrativ, un pod basculă cu cântar și hală care cuprinde o magazie de cereale, spațiu de utilaje și magazie unelte.

Alegerea acestui amplasament este justificată ca fiind cea mai avantajoasă din următoarele cauze:

- ✓ terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere, accesul se poate asigura din De 42/1 - drum de exploatare existent;

- ✓ pe acest amplasament se desfășoară tot activitate agricolă, iar terenurile sunt lipsite de construcții;
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea nu schimbă caracterul agricol al zonei.

**Scopul planului urbanistic** este stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea dezvoltării și echipării exploatației agricole.

**Obiectivul lucrării** îl constituie elaborarea unor reglementări integrate (restricții și permisivități de intervenție, pe de o parte, precum și categorii de intervenții) care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal analizat se referă la dezvoltarea economică a localității în scopul ameliorării nivelului de viață al populației prin atragerea unor investiții importante care să fie realizate în contextul dezvoltării durabile și a protecției mediului înconjurător, de asemenea la o dezvoltare a acestui vast spațiu cu pondere agricolă.

P.U.Z. – „CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ” oraș Țândărei, județ Ialomița va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ determinarea regimului juridic al terenurilor;
- ✓ amplasarea judicioasă a clădirilor în extravilanul localității;
- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice pentru drumul național DN 21A, a liniei electrice aeriene existente în zonă;
- ✓ trasarea din punct de vedere tehnic a rețelei electrice de legătură la rețeaua națională de energie;
- ✓ determinarea zonelor de protecție, de siguranță și de restricții;
- ✓ protejarea mediului înconjurător.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentațiile studiate și prelucrate de prezentul studiu sunt următoarele:

- **Legea 350/2001**- privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, completată cu OUG 7/2011;
- **HGR 525/1996**- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completată cu HGR 490/2011;
- **Legea 33 /1994**- privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
- **Legea 137 /1995** - privind protecția mediului, republicată;
- **Legea 7/1996**- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;

- **Legea 71/1996**- Legea privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național Secțiunea I - Căi de comunicație;
- **Legea 215 / 2001** – a Administrației Publice Locale, republicată;
- **Legea nr.50/1991**- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- **Ordinul MLPAT nr. 839/2009** - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 - actualizat;
- **Ordinul MLPAT 176/N/2000** - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic corelat cu prevederile din Ordinul Ministerului Turismului nr. 2701/2010;
- **HGR 101 /1997** - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- **Ordinul 4/2007 al ANRE, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE** - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
  - studiul topografic,
  - studiul geotehnic,
  - P.U.G. oraș Țandărei.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul ce face obiectul documentației PUZ, cu suprafața de 9 191 mp este situat în partea de nord a UAT-ului, oraș Țandărei.

Terenul este situat în extravilanul orașului Țandărei și este adiacent drumului național DN 21A. Amplasamentul este foarte atractiv pentru această investiție datorită preabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței relativ mici până la exploatarea agricolă proprietatea societății.

În această zonă există un cadru construit în vecinătatea apropiată (fostă fermă zootehnică), funcțiunile rămânând aceleași de anexe exploatații agricole.

În zonă analizată nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectură. De asemenea, zona nu se află în interiorul unei zone protejate, reglementate prin documentații de urbanism.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Perimetrul studiat prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al orașului Țandărei, județul Ialomița ocupând o suprafață de 9.19 ha.

Zona studiată se află în extravilanul orașului Țandărei, în partea de nord a localității: tarlăua 46/3, parcela 36, tarla 1, având categoria de folosință arabil, cu destinația de teren arabil.

Amplasarea exploatației agricole a fost determinată de dimensiunile terenului și de legătura rutieră de transport.

### **Vecinătățile terenului studiat prin PUZ sunt:**

- Nord - Drum de exploatare DE 42/1;
- Sud - Drum de exploatare DE 72;
- Est - S.C. AGROCETE S.R.L., tarlăua 46/3, parcela 36, lot nr. 2;
- Vest - Drum național DN 21A;

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### **a) Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale protejate de interes comunitar**

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale protejate sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependență.

În județul Ialomița se regăsesc diferite tipuri de habitate naturale, relieful fiind dominat de câmpuri tabulare întinse și lunci; vegetația are caracter stepic pe întreaga suprafață a județului. De fapt, stepele primare la ora actuală, practic nu mai există, din cauza destelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întalnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprie agriculturii.

În luncile Ialomiței și Dunării sunt resturi de vegetație cu stuf, păpurași rogoz ca și zăvoaie de tip sud-european cu sălcii și plopi.

Starea de conservare a sitului este una bună, amenințări asupra sitului sunt date de includerea în sit a comunităților umane în număr mare și de lipsa epurării apelor uzate. O altă modificare posibilă pe viitor este aceea legată de abandonarea practicilor tradiționale de utilizare durabilă și tradițională a terenurilor.

### **b) Condiții geomorfologice:**

Amplasamentul studiat se situează pe un teren caracterizat printr-un relief cu energie și pante reduse, ce nu pot favoriza desfășurarea unor procese geomorfologice rapide (alunecări de teren, eroziune accelerată).

Amplasamentul se află situat pe un teren stabil cu rare zone de eroziune actuală marcantă.

**c) Condiții geologice**

Formațiunile de suprafață și mica adâncime sunt depozitele cuaternare, ce aparțin Holocenului superior, constituite din prafuri argiloase și prafuri nisipoase argiloase, argile prafoase-nisipoase (loessuri) și nisipuri fine prafoase cu argile prafoase și argile grase, plastic vârtoase în baza.

**d) Condiții meteo-climatice**

Zonă studiată se încadrează în climatul continental - temperat al țării, cu veri fierbinți și cu precipitații slabe, ierni geroase, cu vânturi puternice, dar prezintă o serie de caracteristici datorită factorilor locali, cum sunt: poziția Dunării și morfologia reliefului. Elementul principal al climei îl reprezintă precipitațiile destul de slabe (cantitatea medie de precipitații este de 457 mm anual), fapt care se reflectă printr-o ariditate accentuată. Media anuală a temperaturii aerului reflectă o stransă legătură cu factorii amintiți.

Temperatura medie anuală: 10.3°C.

**e) Hidrografia și hidrologia**

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

**f) Zonă seismică**

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

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

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

✓ Din punct de vedere al potențialului de producere al alunecărilor de teren, amplasamentul se află în zona de risc scăzut, cu probabilitate practic zero de alunecare a terenului.

✓ Din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2007, pentru obiectivele studiate - punctajul total estimat este de 12 puncte, motiv pentru care se estimează o încadrare la categoria geotehnică 2 și un risc geotehnic de tip "moderat".

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



**g) Adâncime de îngheț**

În conformitate cu prevederile din STAS 6054/77, adâncimea de îngheț este de 0,90 m.

**h) Încarcarea din zapadă**

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

**i) Stratificarea terenului**

- conform studiului geotehnic anexat.

**j) Condiții de fundare**

**Pentru obiective parter** fundarea se poate face direct pe stratul de praf nisipos, la o adâncime ce va depăși cota de îngheț și limita stratului vegetal, cu compactarea fundului săpăturii, așa încât să se asigure o denivelare de cel puțin 0,10 m, iar la suprafața terenului compactat să se obțină o densitate aparentă, în stare uscată, de 1,55 g/cmc.

**Pentru alte obiective cu regim de înaltime parter și etaje** fundarea se va face pe teren îmbunătățit, prin realizarea sub fundații a unor perne de loess sau de balast.

Îmbunătățirea terenului de fundare se impune în vederea atenuării efectului unor eventuale exfiltrații – pierderi necontrolate de apa din obiecte, respectiv pentru reducerea tasărilor terenului.

Pernele vor avea grosimi diferite în funcție de sarcinile transmise terenului de către fiecare obiect proiectat și vor fi evazate în exteriorul fundațiilor cu minim grosimea lor.

Pernele se vor pune în opera în straturi succesive cu grosimi de cca. 20 - 25 cm ce vor fi compactate, prin compactare trebuind să obțină un grad de compactare mediu maxim  $\geq 98\%$  și minim  $\geq 95\%$ .

Trecerea de la un strat la altul va fi permisă numai după certificarea respectării condițiilor de compactare.

În eventualitatea detectării, în gropile de fundare, a unor accidente litologice (umpluturi), care coboară sub cota săpăturilor, acestea vor fi îndepărtate și înlocuite integral cu același material, compactat corespunzător în condițiile descrise anterior.

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

Ținând seama de sensibilitatea la umezire a terenului de fundare se vor respecta toate măsurile prevăzute de **NORMATIV PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCȚIILOR PE PĂMÂNTURI SENSIBILE LA UMEZIRE INDICATIV NP125/2010**, privind împiedicarea pătrunderii apelor accidentale sau meteorice la fundații:

- conductele purtătoare de apă se vor amplasa în canale vizitabile,
- toate amenajările (cămine, canale) care fac parte din sistemul de colectare și evacuare a apei sau pierderilor de apă și de dirijare a lor către emisii de evacuare a apelor, trebuie dimensionate și etansate corespunzător scopului și menținute permanent în stare de funcționare;
- trotuar de gard perimetral cu lățimea de minim 1,20 m plasat pe teren compactat în aceleași condiții ca la fundarea obiectivelor;
- măsuri de sistematizare verticală și în plan a teritoriului prin asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreg teritoriul construit a apelor din precipitații și din eventualele pierderi masive de la rețelele și instalații din zona construcțiilor, etc.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul poate fi accesat din drumul existent în zona respectivă, DE 42/1.

## 2.5. OCUPAREA TERENULUI

În plansa nr. 3 - " SITUAȚIA EXISTENTĂ", scara 1 :1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor în zona studiată.

Suprafața terenului proprietate privată, persoana juridică care face obiectul PUZ este de 9 191 mp. compusă dintr-o parcelă cu numărul cadastral 23437, T46/3, P 36 conform contract de vânzare – cumpărare nr. 670/25.07.2016 și actului de dezlipire cu nr. 1623/04.11.2019.

- Forma terenului este paralelipipedică neregulată;
- Lățimea maximă a suprafeței de teren în zona mediană este de aprox, 73,00m;
- Adâncimea maximă a terenului în zona mediană este de cca 120,00 m;
- Categoria de folosință a terenului în momentul de față: arabil - extravilan, neutilizat.

Terenul nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.

Din studiul geotehnic întocmit de beneficiar rezultă că terenul este relativ plat, cu o ușoară tendință de stagnare a apelor din precipitații, nefiind astfel expus riscului de inundații sau de instabilitate.

Terenul care face obiectul PUZ este situat în extravilanul orașului Țândărei și are următoarele vecinătăți :

Nord – DE 42/1	- pe distanță de 73.19 m
Est – S.C. AGROCETE S.R.L.	- pe distanță de 120.18 m.
Sud – S.C. AGROCETE S.R.L.	- pe distanță de 76.03 m.
Vest – DN 21A	- pe distanță de 119.00 m.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului

---

Local de Urbanism aferent, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001 și al Legii nr. 50/1991, intervențiile pentru construirea anexelor pentru exploatații agricole sunt permise în extravilanul UAT-urilor.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

### **Alimentare cu apă**

Nu există rețele de apă în zonele studiate.

### **Canalizare menajeră, canalizare pluvială**

Nu există rețele de canalizare menajere în zonele studiate .

### **Alimentare cu energie electrică**

Pe terenul care face obiectul PUZ există o linie electrică aeriană.

### **Telecomunicații**

În zona studiată nu există rețele aparținând Romtelecom.

### **Alimentare cu energie termică**

Pe terenul care face obiectul PUZ nu există consumatori, surse sau conducte de alimentare cu energie termică.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### **CALITATEA AERULUI**

Nu există factori care afectează calitatea aerului în zonă.

### **CALITATEA APEI**

Nu există factori care afectează calitatea apei din zonă.

### **CALITATEA SOLULUI**

Nu există surse de poluare a solului în zonă. Amplasamentul se află într-o zonă cu exces de umiditate.

### **SPAȚII VERZI. ANALIZA VEGETAȚIEI EXISTENTE**

Vegetația este caracteristica stepei, aici gasindu-se atât elemente floristice Est - europene cât și specii din flora mediteraneană și balcanică. În apropiere există perdele de protecție.

---

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația publică locală apreciază ca oportună dezvoltarea activității propuse de beneficiar prin reglementarea zonei cât și prin crearea a noi locuri de muncă.

Intervenția este una care încurajează o îmbunătățire a imaginii zonei prin organizarea incintei beneficiarului, asigurarea acceselor, asigurarea utilităților necesare desfășurării activității și respectarea prevederilor legale.

Documentația PUZ a parcurs procedura privind „Informarea și Consultarea Publicului” conform Ordinului nr. 2701/2010, iar la sediul orașului Țândărei nu au fost înregistrate observații/comentarii.

Procedura de informare ( solicitată inclusiv prin avizul de oportunitate emis de Consiliul Județean ) s-a materializat prin anunțuri în ziar și anunțuri la avizierul primăriei Țândărei.

## 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE SITUAȚIEI EXISTENTE

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

- vecinătatea cu drumul național DN 21A impune instituirea unei zone de protecție a drumului de minim 22,0 m;
- lipsa utilităților în zona studiată presupune un efort investitional sporit pentru beneficiar prin realizarea acestora în sistem privat și respectarea legislației în vigoare.

Terenul nu este amplasat în zona de protecție a vreunui monument istoric și nu este expus riscurilor antropice.

Prin asigurarea corectă cu echipamente edilitare a investiției propuse, nu se ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu (apa, aer, sol, faună, flora ).

# III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul dorește amplasarea unor anexe de tip exploatație agricolă pe un teren proprietate personala în suprafață de 9 191 mp.

S-a ținut cont de anumite criterii social - economice și tehnice cum ar fi costurile legate de pregătirea de șantier, de posibilitățile de procurare și costurile utilităților necesare la construcții - montaj, de gradul de afectare a factorilor de mediu, varianta cu cel mai mic coeficient de utilizare a terenului, gradul de afectare cel mai scăzut a terenului, a factorilor sociali și de sănătate a populației.

Traseul cablurilor electrice de alimentare a fost stabilit astfel încat să nu afecteze terenurile agricole – traseele vor trece pe lângă drumurile de exploatare.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul este situat în extravilanul orașului Țandărei, având categoria de folosință arabil, cu destinația de agricol .

### 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**

Precizăm ca nu există la momentul de față plan de management și nici custode/administrator al zonei conform comunicării transmise de Ministerul Mediului și al Dezvoltării Durabile.

În aceste condiții, măsurile pentru protecția siturilor de interes comunitar care sunt avute în vedere pentru implementarea proiectului vor avea ca scop conservarea habitatelor și speciilor existente în zonă.

#### **b) Evoluții/schimbări care se pot produce în viitor**

Luand în considerare gradul de conservare al structurilor și funcțiile tipului de habitat precum și posibilitățile de refacere se poate considera ca în zona studiată situl are structura mediu/partial degradată, dar cu perspective bune sau excelente și restaurare ușoară sau posibilă cu efort mediu.

Prin implementarea proiectului se pot deduce două direcții majore în ceea ce privește evoluția sau schimbarea stării de conservare a sitului și anume:

- *prima* rezultă din respectarea condițiilor și măsurilor impuse pentru protecția speciilor și habitatelor, ceea ce conduce la o evoluție naturală a ariei, în care impactul antropic și cel generat de exploatarea agricolă este nesemnificativ;
- *a doua* cale evolutivă este cea cu impact asupra mediului care ar putea rezulta din următoarele aspecte:
  - nerespectarea condițiilor impuse de către actele normative în vigoare;
  - un program de monitorizare defectuos și necorespunzător cu realitatea, ceea ce în timp ar avea rezultate nefaste asupra speciilor din areal;
  - deversarea necontrolată a deșeurilor atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR

Accesul la amplasament se va face prin drumul de exploatare existent în zonă.

Se vor proiecta accesele și parcările. Parcarea tuturor autovehiculelor și a utilajelor se va face numai în incinta exploatației.

Această infrastructură va asigura accesul eficient atât în faza de execuție și de construire, cât și în faza de operare ulterioară.

**S-au stabilit traseele de acces din drumul de exploatare existent, fără a afecta fluenta circulației în zonă.**

Nu există transport în comun sau intersecții cu probleme de trafic sau acces.

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

Aleea carosabilă privată pe parcela beneficiarului:

Se propune o alee de acces carosabilă cu lățimea de 6,0 m (o bandă pe sens) conform profilului transversal: 6,0 parte carosabilă cu rigola de scurgere a apelor pluviale axată pe drum.

Aleea carosabilă privată va fi realizată perpendicular pe drumul public DE 42/1 și oferă posibilitatea manevrelor de întoarcere în interiorul parcelei. Aceasta este deservită de o platformă betonată pe care au fost organizate locuri de parcare necesare mașinilor mici cât și autovehiculelor mari - camioane. Circulația carosabilă și pietonală a fost structurată pe sectoare de circulație și sectoare de parcare, cu marcarea locurilor de parcare.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are ca funcțiune dominantă propusă : zona unități agricole.

#### **Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică**

- Edificabilul propus va fi compus din hale depozitare, hală utilaje, ateliere, spații administrative, cântar și alte construcții necesare bunei funcționări.
- Se propune un acces carosabil pe parcela din drumul de exploatare DE 42/1 prin intermediul unor racorduri private.
- Se amenajează accesele pietonale distincte pentru clienți/ personal/ aprovizionare marfă pe fațadă principală/laterală/posterioară a clădirilor.
- Se amplasează platforme pentru deșeuri menajere pe proprietatea privată și se asigura evacuarea ritmică a deșeurilor menajere.
- Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de aproximativ 43% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de: alei, parcări, platforme, platforme deșeuri.
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat persoana juridică în domeniu public de interes local.
- Se propune extinderea rețelei de energie electrică pe parcela beneficiarului conform avizului gestionarului de rețea.

### 3.5.1. DESCRIEREA ORGANIZĂRII SPAȚIAL URBANISTICE

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

Pe acesta se vor amplasa trei construcții, astfel:

- cabină poartă și sediu administrativ;
- magazie cereale, spațiu utilaj și magazine unelte, vestiare și grup sanitar;
- containere laboratoare și pod basculă;
- alte construcții necesare funcționării exploatației agricole.

Restul suprafeței va fi destinată parcării și manevrării utilajelor și spațiilor verzi.

### 3.5.2. REGLEMENTĂRI

Condițiile terenului de amplasament:

- existentă, pe latura de vest, a vecinătății cu drumul național DN 21A impune o zonă de protecție (cuprinsă între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului) de 22,00 m.;

Pentru stabilirea condițiilor de fundare s-a realizat studiu geotehnic.

Conform P.U.G. și R.U.L. al orașului Țândărei, amplasamentul este situat în extravilan, are categoria de folosință agricol și se supune prevederilor art. 3 Din R.U.L., aprobat prin H.G. nr. 525/1998, care prevede ca autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Distanțele minime pentru siguranță și protecție, vor fi asigurate în cadrul proiectului de execuție.

### 3.5.3. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În funcție de parametrii de mai sus și de amplasarea clădirilor pe parcela, rezultă:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	SURAFATĂ (MP)	PROCENT
SUPRAFAȚĂ PARCELEI STUDIATE:		
Din care	9 191	100%
Suprafață curți construcții:	1 570	17.08%
Suprafață circulații:	3 590	39.05%
Suprafață spații verzi cu rol ambiental:	4 031	43.85%
Indici urbanistici maximi: POT - 30%, CUT - 0.4, Reg.H. - P/P+1		

În plansa nr. 4 "Reglementări urbanistice - Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate funcțiunile din zona studiată și reglementările stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent

de tipul de proprietate.

Documentația de urbanism respectă prevederile Codului Civil actualizat privind servitutea de vedere și picătura streașinii, respectă prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În plansa nr. 5" Reglementări echipare - edilitară", scara 1 :1000 este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

#### **Alimentare cu apă menajeră**

Pentru funcționarea exploatației agricole se va realiza, pentru uzul menajer, un puț forat.

Puțul forat o să satisfacă necesarul de apă menajeră, pentru udat spațiile verzi și pentru întreținerea rezervei de apă din bazinul pentru rezerva de incendiu.

#### **Alimentare cu apă potabilă**

Pentru apa potabilă se va aproviziona unitatea cu apă potabilă preambalată.

#### **Canalizare menajeră, canalizare pluvială**

Pentru funcționarea exploatației agricole se va amplasa un bazin vidanjabil. Iar canalizarea pluvială va fi direcționată către spațiul verde.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua existentă în partea nordică a parcelei.

#### **Telecomunicații**

Nu sunt necesare rețele de telefonie.

#### **Alimentare cu energie termică**

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Politica care gestionează dezvoltarea este axată pe respectarea principiilor de dezvoltare economică europeană, manifestând o mare grijă pentru protejarea mediului înconjurător, în stransa legătură cu administrația publică locală.

Principiul de bază este : ecologie, consum redus de energie, sortarea



deșeurilor și reciclare.

### **Protecția calității apelor**

- Se vor lua toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apă 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative în vigoare.
- Igiena evacuării apelor uzate vizează : procese tehnologice care determină apa uzată, instalație de pompare și transport ape uzate.

Datorită soluției constructive și colectării deșeurilor, investiția ce urmează a se realiza și exploata nu prezintă pericol de poluare a componentei de mediu – apă.

Nu se fac evacuări de ape în receptor natural.

### **Protecția aerului**

- Activitățile desfășurate ca urmare a funcționării spațiilor de depozitare nu sunt generatoare de noxe în aer.
- Activitățile care pot constitui sursa de poluare asupra atmosferei sunt legate de transportul mărfurilor și traficul rutier generat. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearchive, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcări.

În vederea diminuării presiunii asupra factorilor de mediu AER, prezentul proiect a prevăzut măsuri de diminuare a noxelor în aer prin realizarea de plantații, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană. Astfel, au fost propuse spații verzi cu rol ambiental și de protective de cca 45% din suprafața totală a parcelei proprietate privată, care face obiectul PUZ.

### **Protecția solului și subsolului**

- Prin obiectivul de investiții propus nu se vor desfășura activități care să producă contaminări semnificative a solului cu agenți poluanți.
- Sursele posibile de poluare a solului rezultate ca urmare a activității agricole sunt: surse specific perioadei de execuție; surse specific perioadei de depozitare.

În perioada de execuție a investiției pot apărea accidental pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea

necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de măsuri: realizarea unei platforme betonate pentru zonele de încărcare/descărcare marfă, acces auto; realizarea selectivă a deșeurilor menajere; lucrări de întreținere și toaletare a solului în spațiile verzi.

Ca o concluzie, se poate exprima ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, natura activităților, substanțelor, produselor, rezidurilor nu pot determina contaminări ale solului.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Parcela proprietate privată, unde se vor realiza intervențiile propuse este situată într-o zonă izolată din punct de vedere a așezării umane. În vecinătatea amplasamentului există fostul IAS Ograda și vis-a-vis se află Halta CFR Murgeanca.

Având în vedere traficul rutier estimat, nivelul zgomotului generat de traficul rutier din incintă (autovehicule marfă, autoturisme clienți), nu se consideră că ar constitui un factor de stres semnificativ mai mare.

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Pe parcela proprietate privată, unde se va realiza intervenția nu este prezentă nici un tip de vegetație ce necesită protecție. Terenul este ocupat parțial, iar pe suprafața nereglementată prin PUZ aprobat anterior (teren extravilan), pe alocuri a crescut o vegetație spontană – fără valoare biologică sau dendrologică.

În timpul lucrărilor de execuție s-ar putea crea un disconfort privind difuzarea prafului generat, în arealul natural învecinat. Impactul asupra vegetației va fi diminuat prin adoptarea unor măsuri de limitare a zonei de împrastiere, prin umezirea periodică a zonelor utilizate pentru transportul materialelor și a spațiilor de lucru, împrejmuirea zonei de lucru, iar la finalizarea construcției, prin implementarea programului de reconstrucție ecologică și peisagistică.

### **Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament**

Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate în urma activității (pământ, moloz, deșeuri, etc) se vor evacua printr-un serviciu specializat și abilitat al administrației publice locale.

La finalizarea lucrărilor de construire și punerea în funcțiune a investiției se vor lua măsuri astfel :

- deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea la deponia de deseuri.
- deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995.
- deșeurile preconizate ( deșeuri menajere, deșeuri din procesul tehnologic, ambalaje. etc) vor fi colectate selectiv în recipiente speciali, cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit impraștierea lor conform Legii nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor, precum și ale HG 621/2005 – privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, nu se vor utiliza sau stoca substanțe toxice și periculoase. Procesul tehnologic nu este de asemenea generator de astfel de substanțe.

Spațiile propuse sunt destinate folosinței umane și nu implică nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

### **Protectia împotriva radiatiilor**

Desfășurarea activităților propuse nu generează radioactivitate.

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri suplimentare împotriva radiațiilor.

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

Desfășurarea activităților propuse nu produc distrugerea mediului înconjurător.

Prin realizarea obiectivului propus se va revitaliza, salubritiza și reface un teren delăsat și distrus. S-au propus realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de 43.85% ( 4 031 mp ).

## Prevederi pentru monitorizarea mediului

Prin natura activităților, investiția ce urmează a fi realizată, nu necesită controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Această documentație este întocmită pentru conformarea cu cerințele de prevenire și control a poluării, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, modificată și completată cu Legea nr. 84/2006, astfel încât să ofere informații relevante pentru susținerea solicitării de obținere a acordului de mediu.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin **Certificatul de Urbanism nr. 164/20.11.2020** se specifică următoarele:

- **Regimul juridic:**

Terenul se află în extravilanul localității și este în proprietatea solicitantului S.C. AGROCETE S.R.L. în suprafață de 9 191 mp conform actului de dezlipire cu nr. 1623/04.11.2019.

- **Regimul economic:**

- folosința actuală: teren agricol arabil.
- Teren liber de construcții.
- Destinația: CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ

- **Regimul tehnic:**

- Construcție cu regim de înaltime parter, structura metalică și beton armat, închideri perimetrare din zidărie și structură din beton armat, fundații continue din beton armat, pardoseli din placă de beton slab armată, tâmplărie metalică, acoperiș ferme metalice, învelitoare din tablă.
- Alimentarea cu energie electrică se va face în sistem propriu sau prin racord la rețeaua de energie electrică din zonă.
- Alimentarea cu apă se va face în sistem propriu.
- Accesul pe teren se va face din drumul de exploatare DE 42/1.

Din certificatul de urbanism emis rezultă ca pe terenul studiat nu există obiective de utilitate publică.

## III. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului stabilit prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000.

Obiectivele principale care au stat la baza stabilirii categoriilor de intervenție a reglementării și restricțiilor impuse au fost :

- ✓ încadrarea în Planul Urbanistic General,
  - ✓ respectarea elementelor prevăzute în tema de proiectare,
- Reglementările privind amenajarea și dezvoltarea zonei propuse prin PUZ se vor prelua în actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Țândărei, jud. Ialomița.

Prezenta documentație conține și reglementări orientative propuse pentru zonele adiacente ce pot fi de asemenea integrate în PUG.

De asemenea, principalele categorii de intervenție vor fi analizate cu beneficiarul lucrării pentru stabilirea programului de dezvoltare și a priorităților de intervenție.

**Șef proiect,**  
Ing. Sorin Brânză

Întocmit de  
Arh. Gogu Valentin



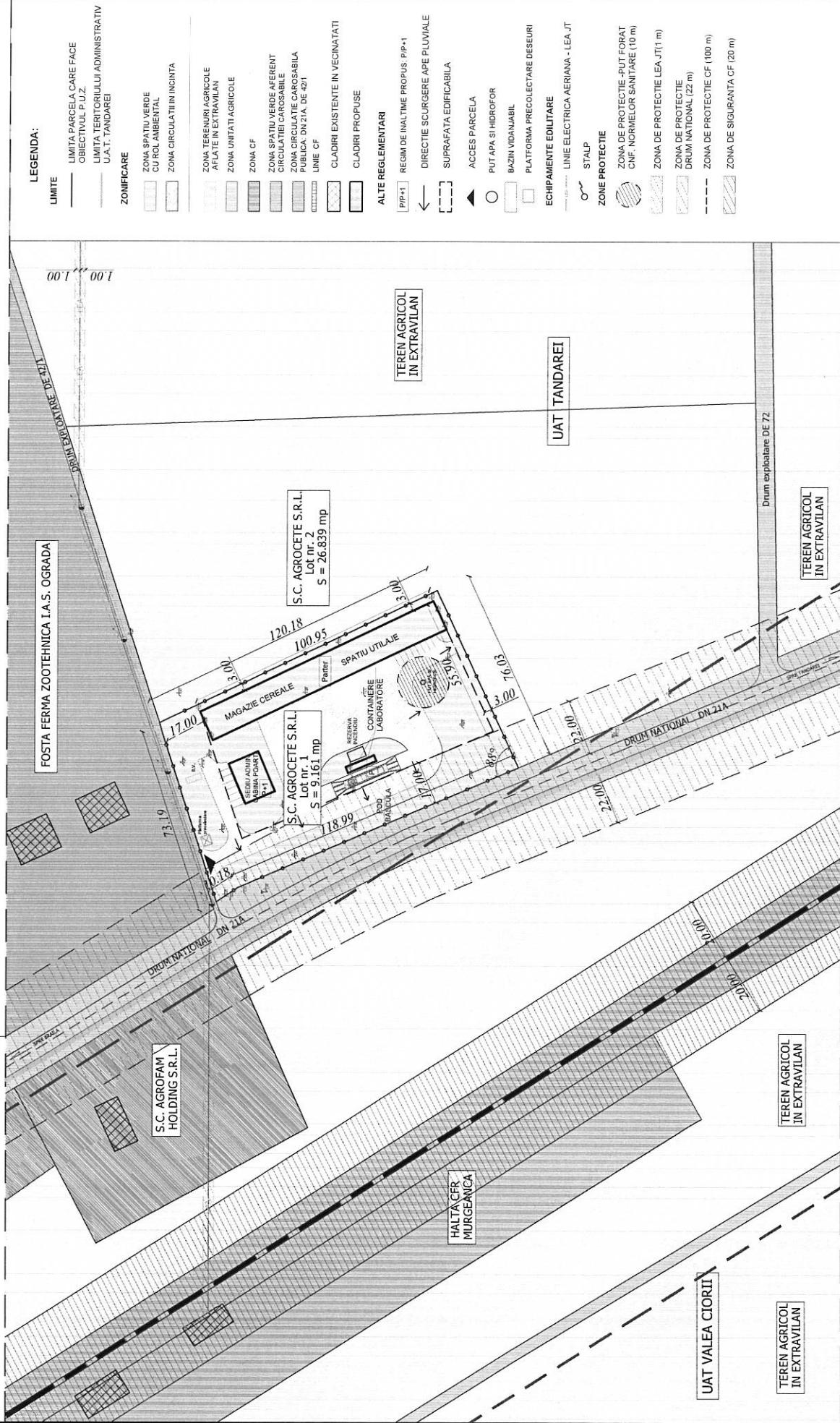






RECELEMENTARI UPRAJLICE  
ZONIFICARE

P.U.Z. - CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATATIE AGRICOLA



LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE FACE
  - OBIECTIVUL P.U.Z.
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV (U.A.T. TANDAREI)
- ZONIFICARE**
- ZONA SPATIU VERDE CU ROL AMBIENTAL
  - ZONA CIRCULATII IN INCINTA
  - ZONA TERENURI AGRICOLE AFLATE IN EXTRAVILAN
  - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - ZONA CF
  - ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI CAROSABILE
  - ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PUBLICA DN 21A DE 421
  - LINE CF
  - CLADIRI EXISTENTE IN VICINATATI
  - CLADIRI PROPUSE
- ALTE RELEMENTARI**
- PIP+1
  - REGIM DE INALTIME PROPRIU: PIP+1
  - DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE
  - SUPRAFATA EDIFICABILA
  - ACCES PARCELA
  - PUT APA SI HIDROFOR
  - BAZIN VIDANABIL
  - PLATFORMA PRECOLECTARE DESEURI
- ECHIPAMENTE EDILITARE**
- LINE ELECTRICA AERIANA - LEA JT
  - STALP
- ZONE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE - PUT FORAT CNF - NORMELOR SANITARE (10 m)
  - ZONA DE PROTECTIE LEA JT (1 m)
  - ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL (22 m)
  - ZONA DE PROTECTIE CF (100 m)
  - ZONA DE SIGURANTA CF (20 m)

BILANT TERITORIAL PROPUS	Suprafata	Procent
SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE	9 191	
Suprafata curt constructii:	1 570	17,08%
Suprafata circulatii:	3 590	39,05%
Suprafata spatii verzi cu rol ambiental:	4 031	43,85%

Indici influentia asupra propoz. P.U.Z. = 30%, C.U.T. = 0,04, Reg. II P+1

COORD. URBANISM	Ing. Mariana Ghidula	D.S.F.	
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Buzica	C.F.G.	
VERIFICATOR EXPERT		SEMANTURA	CFRISTIA
S.C. "XANDER" S.R.L. - Slobozia		SEMANTURA	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	
SERIE PROIECT	Ing. Sorin Buzica	Scara	1:1000
PROIECTANT	Ing. Gheorghe Valentin	Data	APRILIE 2020
DESINAT	Ing. Gheorghe Valentin	Planos nr.	07
		Planos nr.	07







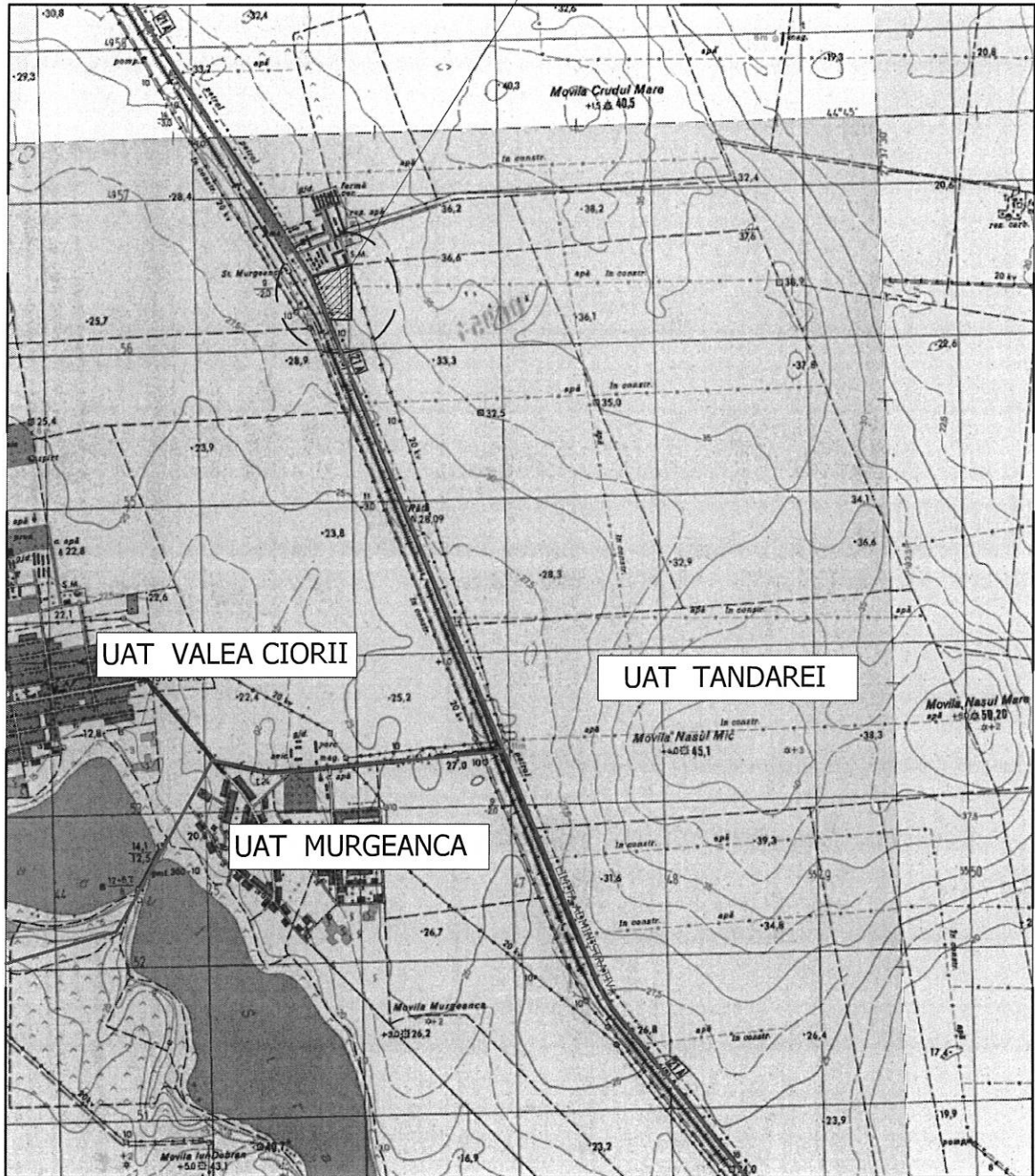




P.U.Z. - CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATATIE AGRICOLA



AMPLASAMENT STUDIAT



COORD. URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D z),E		
COORD. EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C,F,G		
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR/DATE	
S.C.,,XANDER" S.R.L. - Slobozia			Beneficiar:	Proiect nr.	
			S.C. AGROCETE S.R.L.	722/2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	Ing. Sorin Branza			CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATATIE AGRICOLA	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Gogu Valentin		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
DESENAT	Arh. Gogu Valentin		APRILIE 2020	INCADRARE IN TERITORIU	01







FOSTA FERMA ZOOTEHNICA I.A.S. OGRADA

DRUM EXPLOATARE DE 42/1

LEA LEA

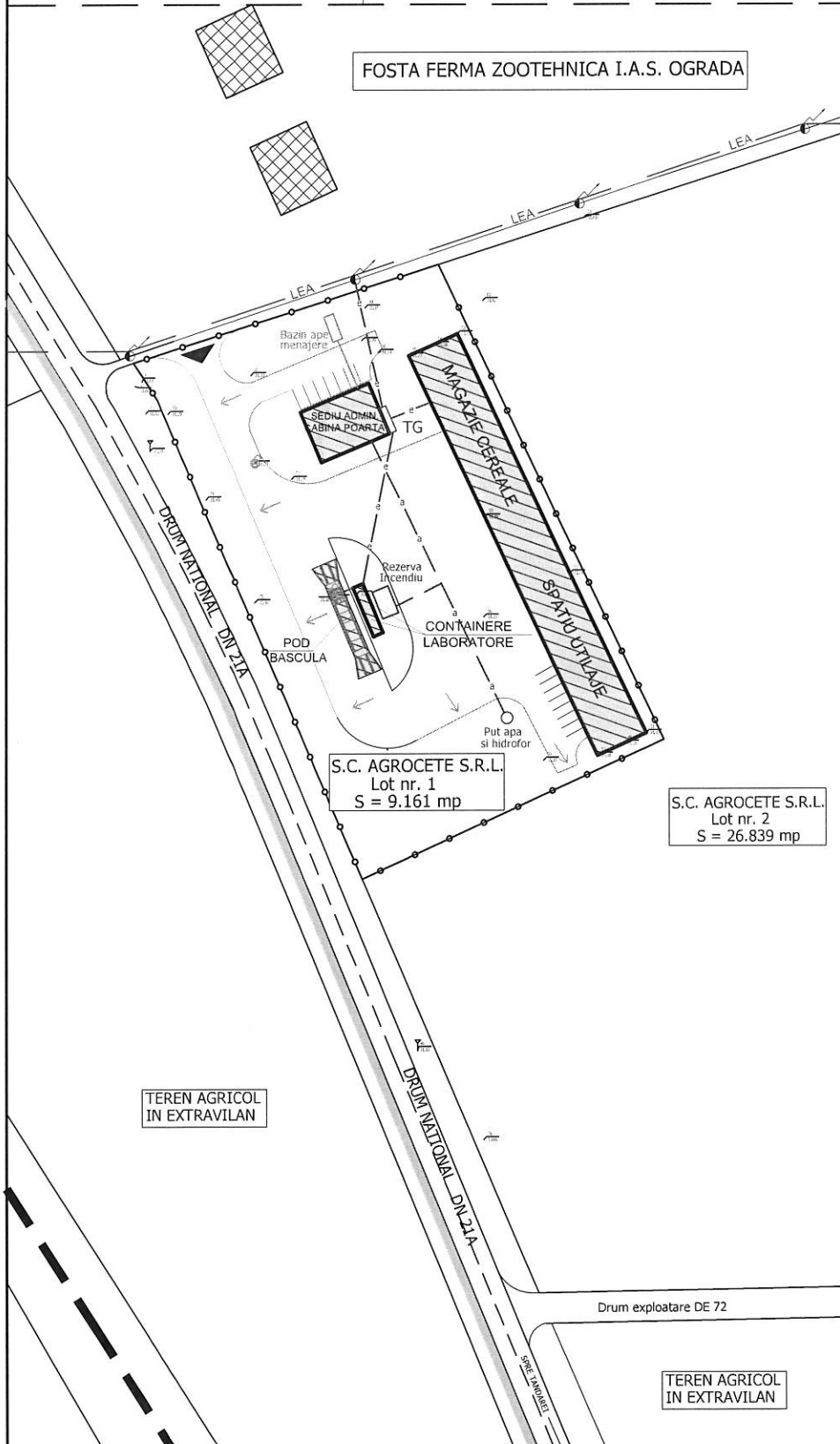
LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE FACE OBIECTIVUL P.U.Z.
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV U.A.T. TANDAREI

ECHIPAMENTE EDILITARE

- LEA — LINIE ELECTRICA AERIANA
- ⊕ STALP
- e — RETEA PROPUSA DE ALIMENTARE
- PUT APA SI HIDROFOR
- a — RETEA PROPUSA DE ALIMENTARE
- BAZIN VIDANJABIL APE MENAJERE
- m — RETEA PROPUSA CANALIZARE MENAJERA
- ← DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE



S.C. AGROCETE S.R.L.  
Lot nr. 1  
S = 9.161 mp

S.C. AGROCETE S.R.L.  
Lot nr. 2  
S = 26.839 mp

TEREN AGRICOL  
IN EXTRAVILAN

TEREN AGRICOL  
IN EXTRAVILAN

COORD URBANISM	Arh. Mouanes Ghabrah		D <sub>20</sub> , E	
COORD EDILITARE	Ing. Sorin Branza		C, F, G	
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. „XANDER” S.R.L. - Slobozia				Beneficiar: S.C. AGROCETE S.R.L.
				Proiect nr. 722/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1 000	Titlu proiect: CONSTRUIRE ANEXE EXPLOATATIE AGRICOLA jud. Ialomita, vatra Tandare, cartier 4673, parcela 35, lot 1
SEF PROIECT	Ing. Sorin Branza		Data: APRILIE 2020	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Gogu Valentin			Plansa nr.
DESENAT	Arh. Gogu Valentin			05

