

biroul de arhitectură  
**Adriana Alexandra GOGONEA**  
str. Gh. Gr. Cantacuzino, PLOIEȘTI  
tel. 0741 393 907

Proiect nr. 17  
oct. 2021

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

AFERENT EMITERII AVIZULUI DE PROTECȚIA MEDIULUI

### **INTRODUCERE**

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (S TRUP NOU DE INTRAVILAN= 5167 mp) PENTRU ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITE CU DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI, PENTRU AMPLASARE HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUCȚII ANEXE ȘI DOTĂRI EDILITARE, SPAȚII DE PARCARE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE (S STUDIATĂ = 13222 MP)

Beneficiar: U.A.T. GHERGIȚA pentru GURĂU Alina-Cristina, BUCUREȘTI

Amplasament: Extravilan sat GHERGIȚA, DJ 100B, T68, P A852/8, nr. cadastral 26 081, comuna GHERGIȚA, județul PRAHOVA

Proiectant: Biroul Individual de Arhitectură nr. 81 Adriana Alexandra GOGONEA

S TERENURI CARE AU GENERAT P.U.Z. = 5 167 mp

S TEREN STUDIAT = 13 222 mp

S TEREN EXTINDERE INTRAVILAN = 5 167 mp

Nr. de telefon: 0722.368.321, email: [ao.arhitect@gmail.com](mailto:ao.arhitect@gmail.com), persoana de contact: Adrian DAN

#### OBIECTUL PUZ

Această documentație se întocmește la cererea beneficiarului, în conformitate cu prevederile HG nr. 1076 din 2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și este destinată obținerii avizului APM.

Obiectul lucrării îl constituie analiza condițiilor specifice și studierea variantelor pentru introducerea terenului în intravilan, respectiv stabilirea indicatorilor urbanistici pentru destinațiile urbanistice de: zonă industrie nepoluantă cu dotări tehnico-edilitare, zonă perdele de protecție – cu scopul de a amplasa următoarele obiective:

- Hale de producție și depozitare, cu spațiile de birouri aferente
- Construcții anexe și dotări tehnico-edilitare pentru alimentarea cu energie electrică, apă potabilă, protecția contra incendiilor, preluarea apelor pluviale, uzate menajere, precum și a apelor uzate tehnologice
- Spații de parcare și alei de manevră.

## S T A D I U L A C T U A L A L D E Z V O L T Ă R I I

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE, STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul studiat se află în proprietatea doamnei Alina-Cristina GURĂU, conform actului de constituire anexat; este vorba despre numărul cadastral 26081 – cu acces direct de pe DJ 100B; este amplasat în extravilan aproape de limita de Vest a teritoriului administrativ al comunei Gherghița, spre comuna Olari, la distanța de cca 341 mp de un trup de intravilan (T4) cu destinație de unitate agro-industrială, care se află la Sud de DJ 100B. Suprafața acestui teren este de 5167 mp.

Pe segmentul estic al zonei studiate este amplasat un apendice al actualului trup T4 de intravilan, constituit în majoritate din terenul aferent unității agro-industriale. Porțiunea de intravilan aflată în studiu de zona cuprinde limitele cadastrale a DJ 100B, până la aliniamentele cu terenurile agricole învecinate.

La limita de Sud a DJ 100B este prezentă rețeaua de alimentare cu energie electrică de medie tensiune (10 Kv), iar pe ambele laturi sunt conducte de distribuție pentru rețeaua de alimentare cu gaze naturale: cea de pe latura Sud este de legătură între sate aparținând de comunele Gherghița și Balta Doamnei, iar cea de pe latura Nord este o un vechi segment de extindere de rețea, aflat în funcțiune, care a fost realizat pentru un obiectiv industrial (acel teren aparținea în trecut unei vechi fabrici de tutun). De asemenea, la cca 50 m E de amplasamentul NC 26081 se află un tronson de conductă magistrală de transport gaze naturale, având orientare NV-SE.

Categoria de folosință pentru numărul cadastral 26081 este de teren arabil.

Terenul este stabil, bun pentru fundare, lipsit de riscuri naturale, liber de construcții.

Se învecinează cu:

- la N: DJ 100B, deschidere 17,29 m, pe teritoriul administrativ al UAT Gherghița;

- la E: teren arabil extravilan liber de construcții, amplasat în comuna Gherghița, proprietar Dorobanțu Nicolae- T68, P A 852/9, NC 26082;
- la V: teren arabil extravilan liber de construcții, amplasat în comuna Gherghița, proprietar Toader Vasile- T68, P A 852/7, NC 26080;
- la S: teren arabil extravilan liber de construcții, amplasat în comuna Gherghița, proprietar moșt. def. Sîrbu Petre- T68, P A 852/20, NC 26144.

#### ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Peisajul este în cea mai mare parte antropic, fiind parte din tarlăua T68, care este exclusiv utilizată pentru culturi agricole anuale. Vegetația perenă se regăsește sporadic, fiind compusă din pâlcuri de arbuști și respectiv vegetație specifică zonelor limitrofe cursurilor de apă, pe porțiunea ocupată de canalele de irigații aflate în zonele vecine.

#### CIRCULAȚIA

Accesul se face de pe DJ 100B, care are gabarit de cca 6.20 m cu două benzi carosabile asfaltate, respectiv ampriza de 9,50 m cu șanțuri de ape pluviale pe ambele laturi. Pentru a se ajunge în zonă dinspre localități mai mari, se parcurge traseul autostrăzii A3 până la intrarea în Gherghița, apoi prin rampele de acces se coboră în sensul giratoriu, cu ieșire directă la DJ 100B până la amplasament; iar venind dinspre centru comunei, se parcurge în continuare traseul aceluiași DJ 100B.

De altfel, datorită faptului că amplasarea comunei Gherghița este la jumătatea distanței dintre Ploiești și București, cererea de cumpărare de terenuri de suprafețe mari este în continuă creștere, în special din partea unei categorii de investitori ce au intenția de a muta spațiile de producție din zone unde, în prezent, costurile pentru logistică sunt sensibil ridicate.

### **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Din perspectiva de elaborator al documentației, apreciem că prin demersurile inițiatorilor lucrării se vor realiza:

- Valorificarea potențialului rezultat din: accesibilitatea rutieră (dat de vecinătatea cu autostrada), distanța rezonabilă față de zona metropolitană Ploiești și respectiv față de București, plus costurile relativ reduse pentru forța de muncă locală și cea din zona metropolitană Ploiești;
- o intervenție contemporană reprezentată de volume cu siluetă și finisaje elegante, la distanțe rezonabile față de orice zone locuite;
- compatibilitatea cu funcțiunile existente pe terenurile vecine, realizată prin perdele de protecție din vegetație înaltă,

fiind argumente în favoarea obiectivării acestui demers.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATIVI URBANISTICI

Se propun:

- introducerea în intravilan a terenului cu numărul cadastral 26081;
- destinația urbanistică a zonei va fi respectiv de: industrie nepoluantă și depozite cu dotări tehnico-edilitare, zonă perdele de protecție.

- Se propun următoarele zone funcționale:

- In = industrie nepoluantă și depozite

- TE = tehnico edilitare

- Ppr = perdele de protecție.

- stabilire indicatori urbanistici, astfel:

- POT<sub>max</sub> 60%, CUT<sub>max</sub> 0.5, Rh<sub>max</sub> = P+2, H<sub>max</sub> = 10.00 m.

- Regim de aliniere: 30 m din axul DJ 100B.

- Retragerile față de limitele laterală și posterioară vor fi diferențiate astfel:

- 1,00 m retragere față de limita de Sud-Vest

- 4.00 m retragere față de limita de Nord-Est

- 12,70 m retragere față de limita posterioară, cu excepția zonei de protecție sanitară generată de puțul forat de apă.

- Bilanț teritorial pe zone funcționale (PENTRU SUPRAFAȚA DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PROPUȘĂ)

| DESTINAȚIA  | EXISTENT | %       | PROPUS   | %      |
|---|----------|---------|----------|--------|
|   | MP       | 100%    | MP       | 100%   |
| ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITE CU DOT. TEHNICO-EDILITARE | 0.00     | 0.00%   | 4 386.54 | 84.90% |
| ZONA PERDELE DE PROTECȚIE                                       | 0.00     | 0.00%   | 780.46   | 15.10% |
| TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN                                      | 5 167.00 | 100.00% | 0.00     | 0.00%  |
| TOTAL   | 5 167.00 | 100%    | 0.00     | 0%     |

Se vor amplasa un număr de 2 corpuri de hale, cu compartimente de incendiu diferențiate conform P 118/1999 actualizat, cu Sc = 2 112 mp. Sunt prezentate 2 variante de mobilare, cu suprafața construită totalizând 2200 mp.

În ambele variante, corpul cel mai avansat de clădire este amplasat la 38,89 m de axul DJ100B, având și suprafața cea mai mare, de 1100 mp.

Terenul este ocupat cu construcții astfel: POT efectiv = 40,88%, iar aleile de manevră și spațiile de parcare sunt pe cca 35% din totalul suprafeței.

Accesul carosabil pentru mașinile de serviciu și vehicule de tip TIR se va face de pe aleea carosabilă propusă paralel cu latura de Nord-Est, compusă din 1 bandă carosabilă respectiv de 3,0 m, cu respectarea prevederilor normativului NP 132/1993. Este asigurat accesul inclusiv vehiculele articulate de tip TIR, cu zona de manevră rezervată pentru acestea în treimea de acces pe teren și staționare în interiorul primei hale.

Pe zona dinspre acces se propune și o zonă de birouri cu regim P+2, pe cca jumătate din suprafața construită a acestui corp. În același timp, zona din spate a fiecăreia dintre hale va fi rezervată pentru accesul vehiculelor de gabarit mare, pentru aprovizionarea cu materii prime și ulterior pentru preluarea produselor finite.

O a doua construcție tip hală este propusă la distanța de 28 m de prima hală. Spațiul dintre construcții este rezervat pentru manevrele autovehiculelor de tip autocamion.

Se vor asigura în zona din spate astfel un minim de 24 locuri de parcare, inclusiv pentru persoane cu dizabilități, necesarul și conformarea acestora fiind calculat printr-un proiect de specialitate, cu respectarea normativelor în vigoare (P 132/1993, NP 068/2002, NP 051/2000) și a prevederilor HGR nr. 525/1996 actualizat de aprobare a Regulamentului General de Urbanism.

Spațiile verzi amenajate vor fi în proporție de minim 15% din suprafața terenului, fiind combinate din arbuști cu funziș compact pe latura de Est, parter vegetal cu arbori pe zona de acces, gard viu pe perimetru și vegetație joasă pentru zona de protecție a puțului forat.

#### - Echipare edilitară

- Alimentare cu apă potabilă prin foraj de apă de adâncime, cu zona de protecție sanitară aferentă, de minim 10 m- acesta va fi amplasat în colțul de SE
- Canalizare a apelor uzate prin stație de epurare a apelor uzate menajere (din zona de birouri), preluate de pe aleile de acces, cu separatoare de hidrocarburi aferente și respectiv pre-epurarea apelor tehnologice, cu zona de protecție aferentă.
- Canalizare a apelor pluviale prin bazin de preluare a apelor pluviale de pe învelitori, amplasat subteran și destinat intervențiilor de stingere a incendiilor, echipat cu stație de pompe.

Ambele soluții de canalizare menționate mai sus vor fi dimensionate pentru a prelua apele de pe toată suprafața terenului.

- Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament la rețeaua națională de alimentare cu energie electrică, cu amplasarea unui post trafo, în imediata vecinătate a accesului pe teren; traseul LEA este pe latura de S a DJ 100B, cu linie de medie tensiune (de 10 kV).

Echipamentele edilitare menționate sunt prezentate pe planșa de mobilare aferentă prezentei documentații.

- **Consecințe economice, categorii de costuri**

Beneficiarul prezentei lucrări va suporta în întregime costurile legate de aprobarea și punerea în operă a investițiilor preconizate. Extinderile de rețele edilitare până la aliniament sunt în sarcina primăriei comunei.

▪ **Clasa de importanță**

Construcția ce se va realiza în etapa ulterioară va fi încadrată astfel:  
*clasa de importanță III conform P 100/1992 republicat*  
*categoria de importanță C conform HGR 766/1997, anexa 3- hala de producție*  
*risc mic de incendiu.*

Va fi realizată cu structură metalică ignifugată, fundații de tip pahar de beton armat, cu închideri din panouri multistrat. Zonele de birouri vor avea închideri cu pereți cortină, iar întreaga anvelopantă a construcțiilor va fi echipată cu soluții de termoizolație corespunzătoare standardelor legale în vigoare.

**SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU**

1. *Protecția calității apelor*

Pe colțul de Sud-Est al NC 26081 este propus a fi realizat un puț forat de adâncime, cu zona lor de protecție aferentă.

Pentru colectarea apelor uzate este prevăzută o stație de epurare monobloc, pe zona de NV a NC 26081, care va fi dimensionată prin proiecte de specialitate, astfel încât să se asigure:

- preluarea apelor uzate menajere către stația de epurare, prin coloane dimensionate conform prescripțiilor și normativelor de proiectare
- apele tehnologice urmează același traseu, iar coloana principală de canalizare va fi amplasată pe zona mediană de circulație auto, aflată pe latura de Est
- apele pluviale sunt preluate pe amplasament, de pe învelitori și de pe suprafețele betonate realizate cu pante de cca 1-3%, spre rigolele carosabile existente. Ulterior, după decantare și trecere prin separatorul de grăsimi, sunt direcționate spre rețeaua de canalizare pluvială, a cărei coloană principală de preluare este propusă pe latura de Vest, sub suprafețele de spațiu verde.

2. *Protecția aerului*

• EXECUȚIE:

Construcția propusă, locurile de parcare și amenajările exterioare vor fi realizate cu materiale și tehnologii omologate. Pentru aceste etape se vor utiliza materiale agrementate și

beton preparat la stația de betoane, pentru a limita la minim dispersiile. Acumulările, scurgerile accidentale și suspensiile respective se vor încadra sub limitele legale.

- UTILIZARE:

Activitatea propusă nu va avea ca efect degajarea de emisii poluante, iar gazele din arderile pentru instalațiile termice se vor încadra în intervalele impuse de legislația în vigoare.

### 3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Cele mai apropiate locuințe existente se află la distanțe mai mari de 1 km față de zona de industrie nepoluantă propusă.

Pe această distanță, zgomotul se atenuază treptat și este respectat nivelul de 35 Db (A) maxim recomandat pentru zona de locuințe.

Prin urmare, nivelul de zgomot de pe amplasament va respecta limita admisibilă de 65 Db (A) pe zona destinată incintelor industriale, conform tabelului 3.2.2.b rândul 4 al Normativului C 125/2013 de protecție la zgomot, acest nivel fiind cuprins în SR 6161-1/2008.

### 4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

### 5. Protecția solului și a subsolului

Vor fi limitate scurgerile accidentale de uleiuri și combustibili destinați utilizării autoturismelor. În caz că acestea au loc, se va proceda la izolarea cauzei și se vor strânge reziduurile, se vor colecta în recipiente etanșe și se vor recicla conform contractului cu firma de salubritate.

### 6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zona studiată nu sunt evidențiate ecosisteme aflate sub regim de protecție.

### 7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Extinderea propusă și hala de producție existentă sunt amplasate la distanțe mai mari de 1 km față de orice construcție de locuit, fapt ce permite respectarea cerințelor OMS nr. 994/2018, mai exact a distanței de minim 15 m față de ferestrele locuințelor.

### 8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Vor fi colectate selectiv pe platforme betonate pe amplasament, fiind reciclate ulterior conform contractului cu firma de salubritate.

### **LUCRĂRI DE REFACERE/ RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

Sunt prevăzute mai multe zone succesive cu rol de bariere vegetale, atât pentru protecția microclimatului zonei, cât și pentru limitarea formării de curenți puternici de aer. Este cunoscut faptul că amplasarea în zonă de câmpie duce atât la expunerea unor variații anuale mari de temperatură, cât și la vânturi de intensitate mare. Pentru a atenua efectul combinat al acestora, pe o bandă de 1 m de la limita Sud de proprietate se va crea o barieră din arbori cu frunziș des cu creștere rapidă, de tip frasin, platan, catalpă, ulm, carpen, în alternanță cu arbori columnari de tip tuia, brad argintiu, ienupăr.

Pe latura de Vest se va crea un parter vegetal, care prin irigare va contribui pentru menținerea unor temperaturi moderate vara. Acest parter vegetal este propus și pe zonele delimitate pentru spații de parcare, respectiv pe calupuri ale laturilor de Nord și de Sud.

Pe zona de Nord a terenului adiacent accesului, respectiv pe întreg calupul final al zonei de Sud, se rezervă teren pentru echipamente tehnico-edilitare, care vor fi separate de zona de hale și respectiv de spațiile de parcare prin plantarea de arbori cu coroane compacte, alternativ cu arbori columnari.

Pe zona de acces a amplasamentului vor fi plantați arbori decorativi cu frunziș compact.

### **PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Activitățile propuse pe zona aferentă PUZ nu sunt supuse HG nr. 1076/2004 și monitorizării mediului.

### **ANEXE- PIESE DESENATE**

Lucrarea este completată de:

- plan de încadrare în zonă, scara 1:5 000
- plan reglementări urbanistice, scara 1:500

Întocmit,  
Arhitect ADRIANA ALEXANDRA GOGONEA

