

B.05.2018

## MEMORIU DE PREZENTARE

30/03.05.2018

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU „ÎNFIINȚARE FERMĂ AVICOLĂ– CREȘTERE ÎN SISTEM INTENSIV”**
- Proiectant general: S.C. PETROV STUDIO S.R.L. Constanța
- Proiectant de specialitate: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l., Constanța
- Colaborator pentru evaluarea de mediu: S.C. Societatea de Cercetare a Biodiversității și Ingineria Mediului A.O.N.
- Inițiator: P.F.A. PETRE COSTEL
- Data elaborării: noiembrie 2017
- Suprafața terenului studiat: 71 210,00 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 70 000,00 mp
- Finanțarea obiectivului: **beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul din fonduri proprii și fonduri europene**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru obiectivul mai sus menționat.

Planul Urbanistic Zonal de față, însotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din extravilanul satului Sinoe, com. Mihai Viteazu, jud. Constanța. Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate și introducerea acestor zone în intravilan, fiind în prezent în extravilan, destinate agriculturii. Terenul aflat în studiu este în prezent liber de constructii și este extravilan, destinat agriculturii.

În funcție de politica de dezvoltare a administrației locale, se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei noi create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcții;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcții din punct de vedere arhitectural;

- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale comunei; propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal însotit de Regulamentul Local de Urbanism aferent, a fost necesar in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice aferente planului PUZ pentru „**ÎNFIINȚARE FERMĂ AVICOLĂ– CREȘTERE ÎN SISTEM INTENSIV**” dotata cu echipamente tehnologice performante, alcătuită din urmatoarele corpuș:

- 2 hale pentru creșterea puilor - amenajate in scopul respectării standardelor aplicabile, in vederea adoptarii sistemului de creștere intensiv la sol, cu respectarea densității optime, dotate cu echipament tehnologic performant, cu control computerizat, astfel incat fie indeplinite cerintele de bunăstare a pasărilor in condițiile practicării unei densități maxime de 39 kg/mp;
- platforma dejecției cu o capacitate adekvată cantității de așternut uzat rezultate;
- bazin ape uzate;
- spații pentru personal;
- retele de utilitati.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Cadrul legislativ**

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

#### **1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General al Comunei Mihai Viteazu, aprobat cu H.C.L. nr. 17/29.03.2000;
- Regulamentul de Urbanism al Comunei Mihai Viteazu.

### **1.3.3. Sursele de informații utilizate**

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare de teren.

### **1.3.4. Suportul topografic al lucrării**

S-a utilizat ca bază ridicarea topografică și planurile cadastrale în coordonate Stereo 70 realizată pe teren în februarie 2017, de s.c. All Plan Engineering s.r.l. Constanța, ing. Cicmerean Mircea, în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal de față, prin grija inițiatorului P.U.Z. de față.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

#### **2.1.1. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul obiectivului este situat între localitățile Sinoe și Istria, pe partea de vest a DC485 (DJ226), la cca 3 km de centrul satului Sinoe. Terenul este situat în zona de extravilan, conform PUG, și este identificat ca fiind parcela A 483/3, număr cadastral 101311, nr. carte funciară 101311.

Suprafața studiată are cca. 730 m pe directia E-V și cca. 102 m pe directia N-S.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la N – teren agricol, parcela A483/2;
- la S – teren agricol, parcela A483/4;
- la E – DC 485 (DJ 226);
- la V – drum de exploatare De 480.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de față este următorul:

pct.	X(m)	Y(m)
1	351832,980	795387,020
2	351733,650	795361,940
3	351873,870	794722,020
4	351985,390	794691,480

Suprafața măsurată a terenului care a generat P.U.Z. este de 69996 mp.

#### **2.1.2. Încadrarea în prevederile P.U.G.**

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri coreleză potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

### 2.2.3.2. Transportul în comun

Pe drumul județean adjacent terenului agricol nu există trasee de transport în comun. Terenul fiind liber de construcții, circulația rutieră este numai de tranzit, de exploatare a suprafețelor agricole, și nu există locuri pentru parcare.

### 2.2.4. Analiza fondului construit existent

#### 2.2.4.1. Structura funcțională

Pe terenul studiat nu există fond construit. Amplasamentul pe care se face propunerea este agricol, liber de construcții. Suprafața totală a terenului studiat este de 71210 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de unități agricole în suprafața de 70000 mp, adică 98,30% din totalul teritoriului studiat, care include parcela ce a generat PUZ;
- teren liber (agricol) între limita proprietății și zona de siguranță a drumului județean, în suprafață de 444,50 mp;
- circulație carosabilă (ampriza drumului și zona de siguranță), în suprafață de 765,50 mp (1,60%).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Teren agricol	70444,50	98,90
2.	Zonă circulație carosabilă – drum județean și zona de siguranță	765,50	1,10
	<b>TOTAL</b>	<b>71210,00</b>	<b>100,00</b>

#### 2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 70000,00 mp, adică 98,30% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public sau privat al primăriei este de 1210,00 mp, adică 1,70% din suprafața totală a terenului și este constituită din căile de circulație, canalul de irigații și zona aferentă acestuia.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	70000	98,30
2.	Domeniul privat al primăriei	444,50	0,60
3.	Domeniul public al primăriei	765,50	1,10
	<b>TOTAL</b>	<b>71210,00</b>	<b>100,00</b>

## **2.2.5. Echiparea edilitară**

### **2.2.5.1. Alimentarea cu apă**

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

### **2.2.5.2. Canalizarea**

În zonă nu există rețea de canalizare.

### **2.2.5.3. Alimentarea cu caldură**

În zonă nu există rețea de alimentare centralizată cu caldură.

### **2.2.5.4. Alimentarea cu energie electrică**

Situată existentă pe teren este specificată în avizul ENEL. Terenul studiat este traversat în partea de vest de o rețea publică de energie electrică de medie tensiune.

### **2.2.5.5. Telecomunicații**

Prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat avizul deținătorilor rețelelor de telefonizare.

### **2.2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale**

Prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat avizul deținătorilor rețelelor de alimentare cu gaze naturale.

### **2.2.5.7. Sistem de irigații**

La vestul amplasamentului, în afara zonei studiate, se evidențiază un canal de irigații, betonat.

## **2.2.6. Disfuncționalități**

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- interesele proprietarului necesită reglementarea prin PUZ;
- lipsește amenajarea circulației pietonale adiacente drumului județean.

## **2.2.7. Necesități și opțiuni**

Dorința proprietarului parcelei, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la remodelarea zonei din punct de vedere al fondului construit, sunt:

- eficientizarea exploatarii unei resurse naturale;
- alinierea la cerințele pieței prin schimbarea profilului exploatației și împletirea tehnologiilor moderne cu preocupările pentru protejarea mediului;
- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarului și a comunității;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de acces pe teren.

Obiectivul operațional inițial al investiției îl reprezintă înființarea unei ferme avicole, a cărei activitate va consta în creșterea puilor pentru carne.

### **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI**

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMĂ**

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată cerințe de spații pentru o fermă avicolă de creștere în sistem intensiv ca obiectiv principal, având următoarele componente:

- hale pentru creșterea păsărilor;
- clădiri anexe care cuprind spații administrative, cabinet veterinar, birouri, laboratoare, farmacie, depozitări, filtru-sanitar, spații de cazare temporară pentru personal, centrală termică, etc.;
- platforme de circulații carosabile, pentru depozitarea dejectiilor, depozitarea furajelor, depozitarea pailor, parcare, alei de acces carosabil și pietonal,etc.;
- bazine de dezinfecțare la accesul în fermă, împrejmuiiri, rezervoare de apă pentru procesul tehnologic și pentru incendiu;
- rețele de utilități și instalații: alimentare cu apă, agent termic, electrice, iluminat exterior și de supraveghere, evacuare ape uzate, fose septice vidanjabile, puțuri, etc.;
- spații verzi și amenajări peisagere.

Obiective secundare se propun:

- hale și platforme pentru depozitare și comercializare a produselor agricole (seminte, deșeuri agricole, cereale, legume, furaje, etc.);
- hale de producție având ca materie primă produse sau deșeuri agricole;
- construcții pentru servicii agricole;
- silozuri și instalații de transport al furajelor și produselor agricole;
- clădiri pentru birouri administrative care vor deservi funcțiunile principale.

Se estimează un număr inițial de două hale, amplasate pe directia E-V, cu acces dintr-o circulație carosabilă interioară, paralelă cu DC485 (DJ226).

Pentru realizarea acestor obiective este necesară introducerea în intravilan a unei suprafețe de 21000 mp și reglementarea acesteia din punct de vedere urbanistic.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare a zonei în condițiile dreptului de proprietate și interesului public. Noile propuneri coreleză potențialul

economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației, ținând seama și de încadrarea comunei în rețeaua de localități a județului.

În cadrul P.U.G., terenul studiat se află situat în extravilanul localității, parcele aflate în zonele agricole aflate în sudul satului Sinoe, cu nivel scăzut de ocupare și utilizare a terenului, cuprinde terenuri agricole, rețele electrice, drumuri de exploatare, canale de irigații.

Funcțiunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată sunt cele destinate activităților agricole.

### 3.3. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului, și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare cu zonele limitrofe, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

### 3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivul propus.

Direcția de circulație principală se va menține pe DJ 226. Nu se preconizează o creștere semnificativă a traficului rutier pe acest drum la punerea în funcțiune a investiției.

Accesul principal se va face din drumul județean adjacente terenului care a generat P.U.Z.. Razele de racordare la platforma interioară vor fi de 12m. Sistemul rutier folosit va fi echivalent cu cel al drumului județean.

Traseul drumului de exploatare existent se pastrează.

În incintă se vor prevedea accesurile rutiere la obiectivele care se vor construi.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitații de circulație a străzilor.

### **3.4.2. Transportul în comun**

Pe Dj 226 și pe drumul de exploatare nu există linii de transport în comun care să fie afectate, și se va menține această stare.

### **3.4.3. Parcaje și garaje**

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintă, în funcție de necesități. Se vor asigura parcări, atât pentru autoturisme, cât și pentru autovehiculele de capacitate mare de transport al produselor sau animalelor.

### **3.4.4. Sistematizare verticală**

Se vor lua o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionare intermediare;
- realizarea unor volumetrie de construcție echilibrate, având perspectivă per ansamblu și individuale, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren;
- crearea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

## **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

### **3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial**

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă realizându-se pe DJ 226.

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de amplasarea și caracteristicile funcționale ale construcțiilor astfel:

- a. ZR – zonă aferentă funcțiunilor propuse, care se introduce în intravilan;
- b. TA – zonă de terenuri agricole;
- c. circulație pietonală;
- d. circulație carosabilă;
- e. spațiu verde.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Suprafața ocupată	
		mp	%
1.	Teren aferent construcțiilor	21000	29,49
2.	Spații verzi amenajate	392	0,55
3.	Circulație carosabilă – ampriza drumului și zona de siguranță	818	1,15
4.	Teren agricol	49000	68,81
	<b>TOTAL</b>	<b>71210</b>	<b>100,0</b>

**Nota: Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., GM-010-2000, publicat de M.L.P.A.T., spațiile verzi la care bilanțul teritorial face referire sunt cele aflate pe domeniu public, și nu pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Acestea sunt detaliate în zona de reglementare din care fac parte, respectiv “Teren aferent construcțiilor”, teren care cuprinde construcțiile și toate amenajările exterioare aferente (parcări, platforme, instalații, spații verzi, etc.). Vezi cap. 3.7. din prezentul memoriu și art. 4.8 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z..**

### 3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- destinația terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General.

Corespunzător diferitelor zone funcționale, s-a stabilit regimul maxim de înălțime Parter+1 etaj, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă propusă este de +10,00 m de la cota terenului amenajat.

### 3.5.3. Regimul de aliniere al construcțiilor

Criteriul care a stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor a fost respectarea codului civil.

Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către limitele terenului.

Retragerea construcțiilor față de DJ226 va fi de minim 20,00 m față de axa drumului.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioară ale proprietății va fi de minimum 2,0m.

### **3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul său de utilizare, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol a clădirii și suprafața terenului aferent.

Coficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,6

### **3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise**

Se vor trasa zonele de protecție, dacă e cazul, după cum urmează:

- conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- conform Ordinului 49/2007 privind normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacitatilor energetice;
- conform Legii 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- conform avizului Agenției pentru Protecția Mediului Constanța.

Construirea se va condiționa de avizarea favorabilă a instituțiilor responsabile, dacă avizul acestora pentru P.U.Z. o va solicita.

Amplasarea fermelor de animale, inclusiv de creștere a puilor respectă distanțele minime de protecție sanitară față de zonele locuite apropiate impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, astfel:

- ferme și crescătorii de păsări cu peste 5000 de capete și complexuri avicole industriale – minimum 1000 m.

Față de obiectivele construite cele mai apropiate, distanțele măsurate de la limita amplasamentului sunt următoarele:

- la est - nu e cazul (lacul Sinoe);

- la nord - satul Sinoe - cca. 1,9 km;
- la vest - satul Fântânele - cca. 10,0 km;
- la sud - comuna Histria - cca. 2,8 km.

### **3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor, sursa de apă este subterană, se va asigura prin foraje proprii, executate în incintă, echipate cu pompe care alimentează rezervoare de apă, de unde se distribuie apa către consumatori, presiunea fiind menținută cu ajutorul unui hidrofor. Unul din rezervoare va avea capacitatea de 30 mc și va deservi consumatorii de pe teren, iar celălalt de 8 mc și va constitui rezerva de apă pentru incendiu. Pe rețeaua de distribuție se vor monta și hidranți de incendiu, conform normelor în vigoare. Puțurile se vor executa pe rând, în funcție de necesități.

#### **3.6.2. Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la două bazine subterane vidanjabile, unul pentru hale și platforma de depozitare a dejectiilor, cu o capacitate de 30mc, amplasat în zona de vest a terenului, iar celălalt pentru clădirile anexe pentru personal și administrative, cu o capacitate de 20mc, amplasat în estul terenului. Dacă e cazul, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi. Apele curate rezultate se vor folosi pentru eventualele rezerve de apă tehnologică sau de incendiu și pentru irigarea spațiilor verzi.

Apele pluviale se vor dirija către suprafețele înierbate. Pentru colectarea lor se va executa o rețea subterană.

Apa tehnologică reziduală rezultată în urma procesului de spălare/dezinfectare a adăposturilor pentru animale va fi preluată printr-un sistem de sifoane montate în pardoseală și dirijată spre bazinul de colectare vidanjabil.

#### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Amplasarea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru asigurarea obiectivelor cu energie electrică sunt necesare lucrări de dezvoltare și dotare cu rețele electrice a zonei. Acestea se vor autoriza conform legii, pe baza unui proiect aprobat. Pana atunci, se vor folosi surse alternative de energie.

Obiectivele se vor alimenta cu energie electrică în regim trifazat de la rețeaua aeriană de medie tensiune (LEA 20kW) care traversează terenul pe latura vestică, în apropierea drumului de exploatare, prin intermediul unei stații de transformare cu o putere estimată de 160kVA, amplasată pe terenul propriu.

### **3.6.4. Telecomunicații**

Deoarece pe amplasament nu există rețele de telefonie fixă, se va utiliza telefonia mobilă.

### **3.6.5. Sistemul de irigații**

Nu este necesar pentru obiectivele propuse. Canalul existent în apropiere nu este pe teritoriul studiat și nu va fi afectat de investiție.

## **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse**

Nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

### **3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Teritoriul studiat se va zonifica în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniul public și privat al primăriei.

Situatia tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Terenuri aparținând domeniului public al unitatii administrativ-teritoriale	818	1,15
2.	Terenuri aparținând domeniului privat al statului sau a unitatii administrativ-teritoriale	392	0,55
3.	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	70000	98,30
	<b>TOTAL</b>	<b>71210</b>	<b>100,00</b>

### **3.7.3. Circulația terenurilor**

Pentru crearea accesului carosabil pe teren, o porțiune de teren în suprafață de 52,50 mp va trece din proprietatea privată a primăriei în domeniul public.

Circulația terenurilor este prezentată în tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul de proprietate propus \ existent	Terenuri aparținând domeniului public de interes național sau unității administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri aparținând domeniului privat al statului sau unității administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (mp)	Total propus (mp)
1.	Terrenuri aparținând domeniului public de interes național sau unității administrativ-teritoriale (mp)	765,5	52,5	0	818,0
2.	Terrenuri aparținând domeniului privat al statului sau unității administrativ-teritoriale (mp)	0	392,0	0	392,0
3.	Terrenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (mp)	0	0	70000,0	70000,0
	Total existent (mp)	765,5	444,5	70000,0	35087,0

#### IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Mihai Viteazu;
- fondul existent, relief și orientarea terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

S-a introdus în intravilan o suprafață de teren de 21000 mp, pentru care s-au stabilit reglementări de construire. Având în vedere dimensiunile amplasamentului și teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării funcționale sau a altor date existente pe teren.

**V. PENTRU PROIECTELE PENTRU CARE IN ETAPA DE EVALUARE INITIALA  
AUTORITATEA COMPETENTA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI A DECIS  
NECESITATEA DEMARARII PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATA, MEMORIUL  
VA FI COMPLETAT CU:**

*Descrierea succinta a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, cu precizarea coordonatelor geografice (STEREO 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub forma de vector în format digital cu referința geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970 sau ca un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X,Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;*

**Localizare si date tehnice:**

Prin prezentul plan/proiect se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren arabil de 21.000 mp și înființarea unei ferme avicole în sistem intensiv, dotată cu echipamente tehnologice performante, alcătuită din urmatoarele corpuș:

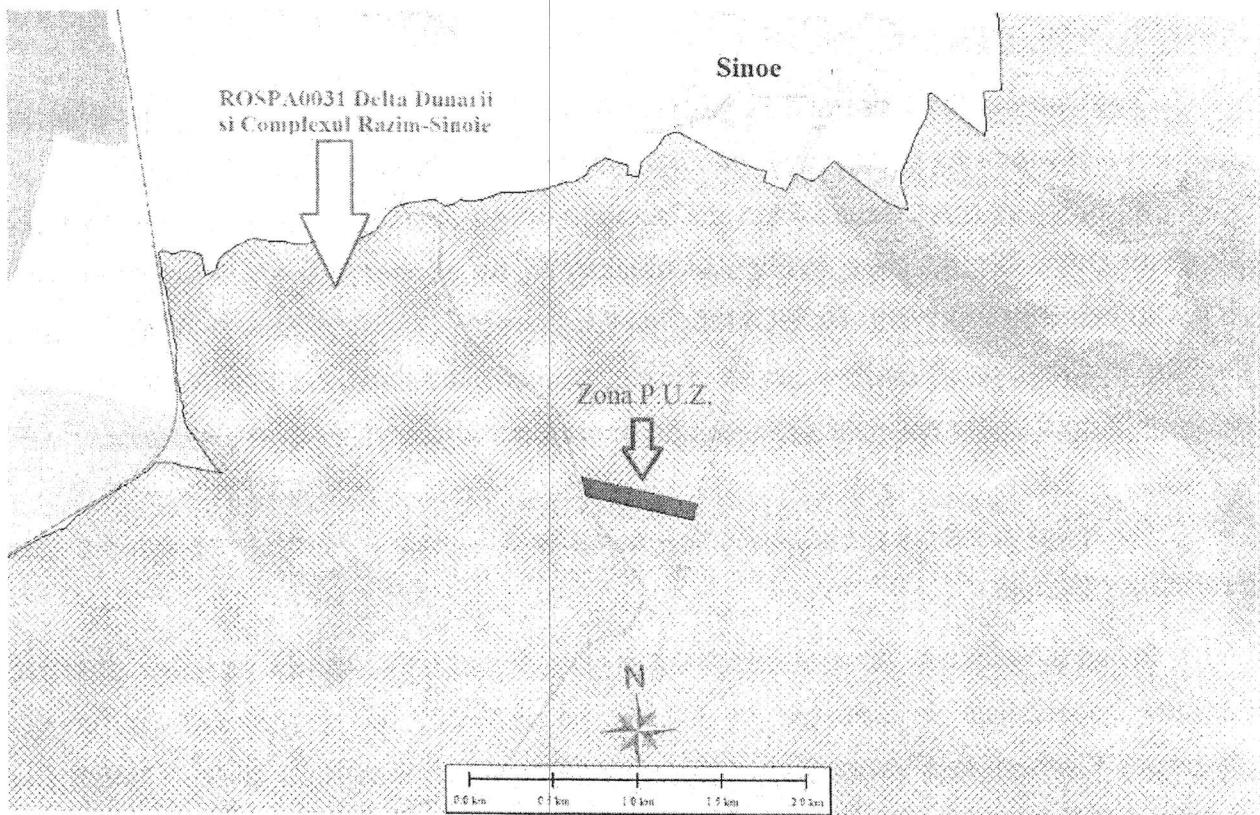
- 2 hale pentru creșterea puilor - amenajate în scopul respectării standardelor aplicabile, în vederea adoptării sistemului de creștere intensiv la sol, cu respectarea densității optime, dotate cu echipament tehnologic performant, cu control computerizat, astfel încât fie indeplinite cerințele de bunăstare a pasărilor în condițiile practicării unei densități maxime de 39 kg/mp;
- platforma dejecției cu o capacitate adecvata cantității de așternut uzat rezultate;
- bazin ape uzate;
- spații pentru personal;
- retele de utilități.

Terenul pe care urmează să se realizeze investitia se încadreaza în categoria de folosintă arabil, este amplasat lângă localitatea Sinoe (la cca 3 km de centrul satului), comuna Mihai Viteazu, jud. Constanța, parcela A483/3. Suprafața de teren care a generat **P.U.Z.-ul analizat are o suprafață de aproximativ 70.000 mp, din care 21.000 mp vor fi introdusi în intravilanul localitatii Sinoie.** Înființarea fermei avicole în sistem intensiv se va realiza în cadrul terenului introdus în intravilan, pentru care au fost stabilite reglementari de construire și nu vor fi vizate zone suplimentare din extravilanul prevazut prin plan.



### Harta cu localizarea parcelei A483/3

Planul/proiectul propus este situat in interiorul sitului de protectie speciala avifaunistica ROSPA0031 *Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie*.



Posizionarea P.U.Z. fata de reteaua ariilor naturale protejate de interes comunitar NATURA 2000

**Inventarul de coordonate in sistem de proiectie Stereo 1970  
pentru zona P.U.Z.-ului**

pct.	X(m)	Y(m)
1	351832,980	795387,020
2	351733,650	795361,940
3	351873,870	794722,020
4	351985,390	794691,480

Suprafața măsurată a terenului care a generat P.U.Z. este de 69996 mp

**Numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;**

**Ariile naturale de interes comunitar cu care se suprapune obiectivul analizat:**

*ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie*

**Ariile naturale de interes comunitar din vecinatarea obiectivul analizat:**

In vecinatarea amplasamentului nu se regasesc alte arii naturale protejate. Distanța masurată în linie dreaptă de la amplasamentul fermei avicole până la limita comună a ROSCI0065 Delta Dunarii cu Rezervația Biosferei Delta Dunarii este de aproximativ 2,68 km.

*Justificarea dacă proiectul propus nu are legătura directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar*

In acest moment există Plan de Management actualizat și aprobat pentru Rezervația Biosferei Delta Dunarii care include și obiectivele de conservare ale siturilor Natura 2000: ROSCI0065 Delta Dunarii, ROSCI0066 Delta Dunarii - zona marina și ROSPA0031 Delta Dunarii și Complexul Razim-Sinoie. Planul/proiectul analizat nu are legătura directă cu managementul ariilor naturale protejate de interes comunitar menționate anterior.

*Prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului*

In urma verificării amplasamentului nu s-a constatat prezența speciilor de plante sau habitate menționate în anexele la O.U.G. nr. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare. Comunitățile vegetale care se dezvoltă pe amplasament și de-a lungul Drumului Județean 226 sunt afectate de impactul antropic, fiind reprezentate în mare parte de specii de plante cu valoare conservativă redusa. Obiectivul analizat este situat pe teren arabil, iar din punct de vedere floristic dominante sunt speciile de cultură și speciile insotitoare (ruderales și segetale).

Amplasamentul obiectivului analizat nu se suprapune cu ROSCI0065 Delta Dunarii, in zona studiata nefiind identificate specii si habitate care reprezinta obiective de conservare mentionate in formularul standard al acestui sit de importanta comunitara.

Referitor la speciile de fauna mentionam faptul ca pe amplasament nu au fost evidențiate habitate propice de adăpost și reproducere pentru fauna locală de interes conservativ, data fiind utilizarea terenului în scopuri agricole.

Terenurile arabile pot atrage în diferite perioade ale anului indivizi din speciile de pasari mentionate în formularul ROSPA0031 Delta Dunarii și Complexul Razim-Sinoie cu scopul hrănirii. Cu toate acestea, cu excepția unor indivizi sau grupuri mici de indivizi aparținând speciilor *Motacilla alba*, *Motacilla flava*, *Alauda arvensis*, *Carduelis carduelis*, *Melanocorypha calandra* și *Larus cachinnans* nu au fost observate alte specii de interes conservativ utilizând amplasamentul analizat ca habitat de hrănire. Este posibil ca pasari rapitoare din speciile: *Falco columbarius*, *Buteo lagopus*, *Buteo buteo*, *Circus cyaneus*, *Circus aeruginosus*, *Circus pygargus*, *Falco vespertinus* să ajungă în căutarea hranei (micromamifere) și pe terenul arabil de pe amplasament, dar fără ca zona P.U.Z. să constituie un habitat de hrănire important pentru acestea.

In zona P.U.Z.-ului analizat nu au fost identificate aglomerari de pasari acvatice din speciile mentionate in formularul standard al sitului de protectie speciala avifaunistica Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie, in special cele care ierneaza in zona deltaica, care sa sugereze ca terenul arabil din zona investitiei ar prezenta un interes deosebit pentru odihna si hraniere. Speciile de gaste salbatice prefera terenurile cultivate cu paioase situate la est de DJ 226, aflate in apropierea lacurilor Sinoie, Zmeica si Golovita.

Pasările acvatice de talie mare precum găștele, pelicanii, berzele și cocorii au fost observate în zona aferentă planului/proiectului numai în pasaj, fără ca să utilizeze terenul din cadrul planului/proiectului ca loc de odihna și/sau hraniere.

*Estimarea impactului potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;*

Implementarea P.U.Z., realizarea obiectivului și funcționarea acestuia nu presupune apariția de factori ce ar putea conduce la un impact potential semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar ROSPA0031 Delta Dunarii și Complexul Razim-Sinoie.

*In perioada de realizare a obiectivului, impactul potential al planului/proiectului asupra speciilor si habitatului (teren arabil) din aria naturala protejata de interes comunitar (ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie) este reprezentat de lucrările de construcție ale fermei avicole. Dat fiind faptul ca lucrările se vor desfăsura pe teren arabil nu va exista un impact semnificativ asupra habitatelor si speciilor din cadrul ariei naturale protejate.*

Impactul potential asupra vegetatiei poate fi resimtit mai ales in perioada executarii lucrarilor de constructie, prin afectarea directa a unei suprafete de teren arabil.

In perioada lucrarilor de constructie exista posibilitatea deranjarii temporare a indivizilor apartinand speciilor de fauna terestra (micromamifere caracteristice terenurilor arabile) si avifauna din zona investitiei, datorita prezentei muncitorilor, functionarii utilajelor si intensificarii nivelului de zgomot. Speciile sinantrope de pasari vor reutiliza suprafetele de teren ocupate temporar dupa incheierea lucrarilor si incetarea factorilor perturbatori. Compozitia avifaunei va ramane neschimbata dupa incetarea lucrarilor de constructie, predominante fiind speciile adaptate la prezena umana si la activitatile agricole desfasurate in zona, printre acestea regasindu-se si speciile de pasari antropofile mentionate in formularul standard al sitului de protectie speciala avifaunistica (care au fost anterior enumerate).

**Prin realizarea obiectivului va fi ocupata definitiv o suprafata de teren arabil care reprezinta doar 0,0007 % din clasa de habitat culturi (teren arabil) din cadrul ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie. Astfel potentialul impact asupra habitatului de hraniere al pasarilor de interes conservativ, reprezentat de terenurile arabile, va fi unul nesemnificativ, deoarece suprafata habitatului va ramane suficient de mare pentru a asigura in continuare functiunile sale. P.U.Z. supus analizei se suprapune intr-o pondere de 0,00137%, iar terenul cu suprafata de 21000mp ce va fi introdus in intravilan reprezinta un procent de 0,00041%, ambele suprafete raportandu-se la suprafata sitului ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie.**

Potentialul impact provocat de realizarea obiectivului asupra sitului Natura 2000 este temporar si nesemnificativ, manifestandu-se doar pe durate scurte de timp si strict localizat la nivelul zonelor de lucru. Restul suprafatei de teren arabil din cadrul parcelei A483/3 (respectiv aprox. 49.000 mp), raman neafectate din cauza realizarii obiectivelor prevazute in cadrul planului/proiectului, nivelul impactului prognozat mentinandu-se la nivelul actual, determinat de activitatile agricole specifice zonei.

Functionarea obiectivului cu activitate de profil zootehnic si agroindustrial nu presupune un impact semnificativ asupra obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoie, dat fiind faptul ca nu afecteaza in vreun fel reproducerea, migratia si iernarea speciilor de pasari mentionate in formularul standard al sitului.

## **CONCLUZII**

**Prin implementarea P.U.Z. PENTRU „ÎNFIINȚARE FERMĂ AVICOLĂ– CREȘTERE ÎN SISTEM INTENSIV” densitatea populatiilor de fauna nu va fi influentata, speciile de pasari identificate nu vor fi reduse numeric. Referitor la speciile de fauna mentionam faptul ca pe amplasament nu au fost evidențiate habitate propice de adopost si reproducere**

pentru fauna locala de interes conservativ, data fiind utilizarea terenului in scopuri agricole.  
**De asemenea, habitatele de hrانire nu vor fi afectate.**

ASTFEL, AVAND IN VEDERE TOATE CELE PREZENTATE ANTERIOR SE POATE CONCLUZIONA CA PRIN IMPLEMENTAREA OBIECTIVELOR PUZ NU ESTE AFECTATA INTEGRITATEA ARIIEI NATURALE PROTEJATE DE INTERES COMUNITAR ROSPA0031 DELTA DUNARII SI COMPLEXUL RAZIM-SINOIE MENTINANDU-SE STATUTUL ACTUAL DE CONSERVARE AL SPECIILOR DE PASARI PROTEJATE .

*Alte informații prevazute în ghidul metodologic privind evaluarea adecvata.*

Nu este cazul.

Întocmit,

arh. Ignis Duvagi

arh. Narcis Gelal



