

NOTIFICARE

Subscrisa, **N.P.K. SOIL S.R.L.**, cu sediul in mun. Slobozia, Aleea Nordului, bl. V8, sc. C, et. 1, ap. 6, inmatriculata la registrul comertului sub nr. J21/419/2007, avand codul fiscal nr. 25416840, va depunem documentatia de urbanism: **INTOCMIRE PLANUL URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALE PESTICIDE, SEMINTE SI INGRASAMINTE** propus a fi amplasat in **jud. Ialomita, comuna Perieti, sat Paltinis, C.F. 21758 si nr. Cad. 347.**

Prin prezenta va aducem la cunostinta ca s-a elaborat prima versiune a programului / planului sus-mentionat, pe care o transmitem atasat, in format electronic si pe hartie.

Va solicitam declansarea etapei de incadrare pentru a se decide daca programul / planul se supune procedurii evaluarii de mediu, conform HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.


Anexat va transmitem copia celor doua anunturi publicate in mass-media.

**Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și din actele atașate la aceasta, vor fi prelucrate de APM Ialomița cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circulație a acestor date*

Data

13.05.2020

Semnatura

1 

PROIECT NR. 721/2020

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALE
PESTICIDE, SEMINTE ȘI ÎNGRĂȘĂMINTE;
com. Perieți, Jud. Ialomița

BENEFICIAR:

S.C. N.P.K. SOIL S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

PROIECTANT GENERAL:

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

COLECTIVUL DE REALIZARE A LUCRĂRII

Listă 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC ZONAL –CONSTRUIRE
HALE PESTICIDE, SEMINȚE ȘI ÎNGRAȘĂMINTE;**
PROIECT NR. : **721/2020**

BENEFICIAR: **S.C. N.P.K. SOIL 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 investiția, a fost ales ținând 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 sanatate a populației.

Perimetrul studiat prin P.U.Z. se află pe teritoriul administrativ al comunei Perieți, județul Ialomița ocupând o suprafață de 5 000 mp.

Zona studiată se află în extravilanul comunei Perieți, în partea de Est a comunei: tarlaua 193/2, parcela 1, numărul cadastral 347, cu suprafața de 5 000 mp., având următoarele categorii de folosință:

- teren arabil: 3 894 m.p.
- curți - construcții: 1 106 m.p.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea a două hale (hală pesticide, hală semințe și îngrășăminte) și reconversia construcției C1 - Popas turistic în Școala pentru agricultură și activități comerciale.

Conform Ordonanței Guvernului nr. 4/1995 privind fabricarea, comercializarea și utilizarea produselor de uz fitosanitar pentru combaterea bolilor, dăunătorilor și buruienilor în agricultură și silvicultură, modificata cu Ordonanța Guvernului nr. 41/2007 pentru comercializarea produselor de protecție a plantelor, precum și pentru modificarea și abrogarea unor acte normative din domeniul fitosanitar, produsele fitosanitare se clasifică astfel:

- foarte toxice (T+) și toxice (T)
- nocive (Xn), iritante (Xi) sau fără clasificare de pericolozitate.

Pesticidele ce urmează a fi depozitate în cadrul propunerii sunt următoarele: nocive (Xn), iritante (Xi) sau fără clasificare de pericolozitate.

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

- ✓ facilitatea accesului existent din Dn 2A,
- ✓ posibilitatea reconversiei construcției existente C1 – Popas turistic,
- ✓ accesul la energie electrică se poate realiza ușor prin legare la rețeaua de alimentare cu energie electrică din vecinătate.

Propunerea schimbă caracterul terenului din **extravilan** în **intravilanul** comunei Perieți.

Scopul planului urbanistic este de stabilirea obiectivelor, priorităților, acțiunilor și reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în organizarea și utilizarea terenurilor, în acord cu opțiunile populației, în vederea construirii halelor și reconversiei construcției C1 - Popas turistic.

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. Funcțiunea acestei zone se schimbă din zonă **Terenuri Agricole (A)** în **extravilan** în zonă **Zonă pentru instituții și servicii (IS)** în **intravilan**.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal analizat se referă la organizarea terenului înspre realizarea următoarelor investiții, ce vor contribui la creșterea nivelului economic al localității având ca scop fundamental dezvoltarea spațiului rural cu pondere agricolă.

P.U.Z. – „S.C. N.P.K. SOIL S.R.L. com. Perieți, jud. Ialomița va stabili prioritățile de intervenție și reglementările de urbanism prin:

- ✓ introducerea în intravilan a suprafeței de 5 000mp, aflați în partea de Est a comunei;
- ✓ amplasarea judicioasă a construcțiilor în cadrul parcelei;

- ✓ determinarea reglementărilor urbanistice specifice pentru tipul de intervenție;
- ✓ 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, actualizată;
- **HGR 525/1996**- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , completata cu HGR 490/2011;
- **Legea 50/1991**- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- **Legea 18 /1991**- privind fondul funciar, republicată;
- **Legea 137 /1995** - privind protecția mediului, republicată;
- **Legea 7/1996**- Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată;
- **Legea 10/1995**- privind calitatea în construcții;
- **Legea 82/1998**- pentru aprobarea OG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Ordinul MLPATL nr. 839/2009**- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2010**- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010/2000;
- **Ordinul 119 /2014** - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordonanța de urgență nr. 34** din 27 iunie 2012 pentru stabilirea cadrului instituțional de acțiune în scopul utilizării durabile a pesticidelor pe teritoriul României;
- **Ordonanța Guvernului nr. 41/2007** pentru comercializarea produselor de protecție a plantelor, precum și pentru modificarea și abrogarea unor acte normative din domeniul fitosanitar.
- Documentații primite de proiectant până la elaborarea lucrării:
 - studiul topografic,
 - studiul geotehnic,
 - extras P.U.G. comuna Perieți.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul ce face obiectul documentației PUZ, cu suprafața de 5000 m.p. este situat în partea estică a UAT-ului comunei Perieți.

Terenul este situat în extravilanul comunei Perieți și este adiacent drumului național DN2A.

Amplasamentul este foarte atractiv pentru această investiție datorită pretabilității zonei, accesului carosabil facil dintr-un drum public, distanței corespunzătoare până la limita intravilanului aprobat conform PUG și RLU.

Funcțiunea acestei zone se schimbă din zonă terenuri agricole (A) în extravilan în zonă instituții și servicii (IS) în intravilan.

În zona analizată nu există monumente de arhitectură sau situri arheologice/de arhitectură.

Situl se află sub incidența zonei de protecție a drumului național DN2A, în partea sudică a sitului. Zona de protecție este de 22 m. de la limita zonei de siguranță cf. OG 43/1997.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Perimetrul studiat prin P.U.Z. se află pe teritoriul administrativ al comunei Perieți, județul Ialomița ocupând o suprafață de 5 000 m.p.

Zona studiată se află în extravilanul comunei Perieți, în partea de Est a comunei: tarlăua 193/2, parcela 1, numărul cadastral 347, cu suprafața de 5 000 m.p., având următoarele categorii de folosință:

- teren arabil: 3 894 m.p.
- curți-construcții: 1 106 m.p.

În imediata vecinătate a sitului se regăsesc circulații publice cu o importanță ridicată pentru transportul atât de persoane cât și mărfuri. În partea vestică a amplasamentului se regăsește intravilanul existent al comunei.

Vecinătățile terenului studiat prin P.U.Z. sunt:

- la Nord: NC 22957,
- la Sud: DN2A,
- la Est: NC 492,
- la Vest: NC 23064.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a) Cadrul natural:

Relațiile structurale și funcționale care creează și mențin integritatea ariei naturale sunt date de echilibrul ecosistemelor de stepă, fără a periclita sau a

limita dezvoltarea comunităților umane incluse în sit. Aceste relații sunt de interdependente.

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 desțelenirii și arăturilor. Dintre formațiunile secundare ale stepei, azi foarte degradate și ele, mici fragmente se mai întâlnesc pe teritoriul comunelor Cocora, Sălcioara, Movila, pe terenuri improprie agriculturii.

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

b) Condiții geologice

Teritoriul aparține mării unități structurale cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Platforma Moesică, subsolul regiunii fiind alcătuit dintr-un fundament cristalin și o cuvertură de formațiuni sedimentare paleozoice, mezozoice și neozoice.

Geologia Bărăganului se caracterizează prin prezența unor orizonturi constituite la suprafață de loess și prafuri nisipoase urmat de orizonturi constituite în partea superioară de nisipuri, pietrișuri și argile așezate pe complex marnos.

c) Condiții meteo-climatice

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se încadrează într-o zonă de câmpie, caracterizat prin următoarele valori:

- regimul temperaturilor:
 - temperatura medie anuală + 10 ÷ 11 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna ianuarie - 3,0 °C
 - temperaturile medii multianuale în luna iulie + 23 ÷ 24 °C
 - temperatura maximă (august 1951) + 44°C
 - temperatura minimă (februarie 1954) - 30 °C.
- regimul precipitațiilor: Precipitațiile medii anuale sub 500 mm/an
- regimul vanturilor:
 - zona se caracterizează prin vânturi aspre predominant din Nord - Est (crivățul), uscate preponderent dinspre Sud +Vest (austrul) și umede dinspre Sud (băltărețul).

Diferența între temperatura lunii celei mai calde și a celei mai reci indică un continentalism termic relativ ridicat, la care, asociind precipitațiile

reduse, zilele tropicale și crivățul sugerează, în final, caracterul accentuat al climatului de câmpie.

În conformitate prevederilor Codului de proiectare privind bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor "Acțiunea vântului" indicativ CR 1-1-4/2012, viteza mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35 m/s. Presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10m, pe interval de recurență este de 0,4 KPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor" indicativ CR1-1-3-2005, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este 2,0 KN/mp.

d) Hidrografia și hidrologia

Cursul de apă care drenează zona este râul Ialomița.

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

e) Zona seismică

✓ Conform SR 11100/1-93, amplasamentul viitoarelor construcții este încadrat în *zona de macroseismicitate $I=8_1$* pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

✓ Conform normativului P 100/1 - 2013, amplasamentul este caracterizat printr-o valoare a accelerației terenului $a_g = 0,25 s$, pentru un IMR de 100 ani.

✓ Din punct de vedere al perioadelor de colț, amplasamentul este caracterizat prin $T_e = 1.6 s$.

✓ 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.*

f) Adâncime de îngheț

În conformitate cu prevederile din STAS 6054/77, adâncimea de îngheț este de 0,80 m.

g) Încarcarea din zapadă

Conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de $2,0KN/m^2$.

h) Stratificarea terenului

Este specifică zonei în care se încadrează situl.

i) 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, astfel 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 înălțime 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 apă 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 trebuind să obțină un grad de compactare mediu D mediu $\geq 98\%$ și minim D 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 prafos-nisipos.

Ținând seamă de sensibilitatea la umezire a terenului de fundare se vor respecta toate măsurile prevăzute de Normativul 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 etanșate 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 studiat are acces auto și pietonal din drumul național DN2A.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În planșa nr. 4 - "SITUAȚIE EXISTENTĂ", scara 1 :500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor în zona studiată.

Suprafața terenului proprietate privată a beneficiarului, care face obiectul P.U.Z. este de 5 000 m.p. compusă dintr-o parcelă cu numărul cadastral 347 și următoarele caracteristici :

- Arabil, Tarlăua 193/2/15, Parcela1 conform actelor de proprietate.
- Forma terenului este paralelipipedică;
- Lățimea terenului este de aprox. 70,50 m;
- Adâncimea terenului este de aprox. 71,00 m;
- Categoria de folosință a terenului în momentul de față:
 - o teren arabil: 3 894 m.p.
 - o curți-construcții: 1 106 m.p.

În momentul de față pe amplasament exista două construcții:

- o C1- Popas turistic - 428.00 m.p.
- o C2-Cabina poarta – 9.00 m.p.

Din ridicarea topografică comandată de beneficiar rezultă că terenul este relativ plan, cu o ușoară tendință de scurgere a apelor din precipitații înspre canal, nefiind astfel expus riscului de inundații sau de instabilitate.

Terenul care face obiectul P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Perieți și are următoarele vecinătăți :

- Nord – NC 22957 - pe distanța de 70.09 m
- Sud – DN 2A - pe distanța de 70.36 m
- Vest – NC 23064 - pe distanța de 70.97 m
- Est – NC 492 - pe distanța de 71.18 m

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	SURFAȚA (MP)	PROCENT
SURFAȚA PARCELELOR STUDIAȚE: din care	5 000	
Zona teren agricol	3 715	74.30%
Zona popas turistic	1 285	25.70%

Au fost evidențiate trei tipuri de limite:

- limita zonei studiate;
- limita zonei care a generat P.U.Z.;
- limita intravilan.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Nu există rețele de apă în zona studiată.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Nu există rețele de canalizare menajeră în zona studiată .

Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul P.U.Z. există o linie electrică.

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele aparținând Romtelecom.

Alimentare cu energie termică

Pe terenul care face obiectul P.U.Z. 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.

SPAȚII VERZI. ANALIZA VEGETAȚIEI EXISTENTE

Vegetația este caracteristică stepii, aici găsindu-se atât elemente floristice Est - europene cât și specii din flora mediteraneană și balcanică.

2.8. OPȚIUNI 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 P.U.Z. parcurge procedura privind “Informarea și

Consultarea Publicului“ conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul Primăriei comunei Perieți.

Procedura de informare se materializează prin anunțuri în ziar și anunțuri la avizierul primăriei Perieți.

2.9. DISFUNCTIONALITATI ALE SITUATIEI EXISTENTE

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt :

- amplasarea Popasului turistic în zonă fără potențial turistic,
- funcțiunea de Popas turistic poate suferi datorită zgomotului produs în zona drumului național,
- terenul studiat este lipsit de un flux corect de circulație și de parcuri,
- accesul existent nu este realizat conform normativelor în vigoare,
- clădirea C1 se află în stare de conservare din anul 2003, nefinalizată și având un aspect neconform cu arhitectura din zonă,
- curtea terenului studiat este neîngrijită iar împrejurimea este într-o stare de degradare avansată.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul dorește realizarea unei hale pentru depozitare pesticide, o hală de depozitare semințe și îngrășăminte și reconversia construcției existente C1- Popas turistic în „Școala pentru agricultură și activități comerciale”.

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 încât să nu afecteze terenurile agricolă.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul este situat în extravilanul comunei Perieți.

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 că nu există la momentul de față plan de management și nici custode/administrator al zonei conform Ministerului 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

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 investiție 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 național (DN2A) existent în zonă.

Se propune modernizarea accesului existent din DN2A în așa fel încât să corespundă normelor în vigoare.

În cadrul parcelei se va face accesul atât al autovehiculelor personale cât și a autovehiculelor pentru transportul mărfurilor.

Parcarea se va face doar pentru autovehiculele destinate transportului de persoane.

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

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

Zona studiată are ca funcțiune dominantă propusă: **ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS).**

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

- Edificabilul propus va avea dimensiunile maxime de 50.00 m x 67.10 m și se va amplasa conform retragerilor.
- Se amplasează platforme pentru deșeuri pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a deșeurilor;
- Se propune amenajarea de spații verzi atât ambientale cât și de protecție în proporție de aproximativ 20% din suprafața totală a proprietății private.
- Se propune amenajarea de: puț forat și bazine vidanjabile,
- Nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniul privat în domeniu public de interes local.

3.5.1. DESCRIEREA ORGANIZĂRII SPAȚIAL URBANISTICE

La faza de P.U.Z. s-a determinat ocuparea terenurilor astfel:

Suprafața propusă construită va fi compusă din:

- hala în care se vor depozita materiale de tip pesticide,
- hala în care se vor depozita semințe și îngrășăminte.

Una din construcțiile existente C1- „Popas turistic” își va schimba destinația în „Școală pentru agricultura și activități comerciale”.

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

3.5.2. REGLEMENTĂRI

Condițiile terenului de amplasament:

- existența, în partea de Nord, a vecinătății directe cu drumul național DN2A impune o zonă de protecție (cuprinsă între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului) de 22,00 m.;

Conform P.U.G. și R.U.L. al comunei Perieți, amplasamentul este situat în **extravilan** și prin proiect se va trece în **intravilan**, categoria terenului va fi curți construcții și funcțiunea va fi de zonă pentru instituții și servicii (I.S.).

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

Cerințele privind comercializarea pesticidelor sunt prevăzute în Ordonanța Guvernului nr. 41/2007 pentru comercializarea produselor de

protecție a plantelor, precum și pentru modificarea și abrogarea unor acte normative din domeniul fitosanitar, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 28/2009, cu modificările ulterioare, și Ordonanța Guvernului nr. 4/1995 privind fabricarea, comercializarea și utilizarea produselor de uz fitosanitar pentru combaterea bolilor, dăunătorilor și buruienilor în agricultura și silvicultura, aprobată cu modificări prin Legea nr. 85/1995, cu modificările și completările ulterioare.

3.5.3. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	SUPERFAȚĂ (MP)	PROCENT
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	5 000	
DIN CARE:		
- edificabil	2 500	50.00%
- acces și parcări	1 500	30.00%
- spații verzi	1 000	20.00%
Indici urbanistici maximi : POT - 50%, CUT -1.00		

În planșa nr. 5 "Reglementări urbanistice - Zonificare", scara 1:500 sunt prezentate funcțiunile din zona studiată și reglementările stabilite pentru parcela care a generat P.U.Z.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcele 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 limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și HGR 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În planșa nr. 6" Reglementări echipare - edilitară", scara 1 :500 este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru uz menajer și pentru udat spațiile verzi se va realiza din putul existent pe amplasament la data achiziționării.

Apa potabilă pentru consumul zilnic se va asigura, prin grija beneficiarului, din comerț.

Canalizare menajeră, canalizare pluvială

Pe amplasament există o rețea de canalizare și un bazin vidanjabil cu capacitatea de 24 m.c. capabil să preia și dezvoltarea ulterioară a investițiilor din incintă.

Apa pluvială captată de pe învelitori și de pe platforme va fi direcționată către spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul este alimentat cu energie electrică încă din faza achiziționării.

Telecomunicații

Nu sunt necesare rețele de telefonie.

Alimentare cu energie termică

Încălzirea se va realiza cu corpuri radiante electrice.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Politica care gestionează dezvoltarea este axată pe respectarea principiilor de dezvoltare economică europeană, manifestând o mare grijă pentru protejarea mediului înconjurător, în strânsă 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 stocarea apă uzată, instalație de pompare și transport ape uzate.

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

Nu se fac evacuări de ape uzate 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_x, SO₂, hidrocarburi nearse, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcaje.

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 se vor realiza spații verzi cu rol ambiental și de protective de cca. 20% din suprafața totală a parcelei proprietate privată, care face obiectul P.U.Z.

Protectia 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 de depozitare sunt: scurgeri accidentale din cadrul produselor de tip pesticide și îngrășăminte.

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

În vederea prevenirii poluării solului s-au prevăzut o serie de măsuri:

- realizarea unei platforme betonate pentru zonele de încărcare/descărcare marfă,
- realizarea depozitării selective a deșeurilor; lucrări de întreținere și toaletare a solului în spațiile verzi.

În cadrul halelor de depozitare se vor amenaja spații speciale de separare pentru clasificarea produselor toxice de cele foarte toxice.

Halele de depozitare vor avea în componența pardoseli ce vor permite spălarea și evacuarea eventualelor ape contaminate conform Ordonanței nr. 41/2007.

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.

Protectia 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 al locuirii. În vecinătatea amplasamentului există terenuri agricole.

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

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Pe parcela proprietate privată, unde se vor realiza intervențiile nu se prezintă nici un tip de vegetație ce necesită protecție. Terenul este unul agricol, neîntreținut, cu vegetație specifică zonei de stepă.

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 împrăștiere, 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.

Gospodărirea 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 vor fi colectate în containere de metal sau de plastic.
- 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 împrăștierea 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 din ambalaje.

Gospodărirea substantelor toxice și periculoase

Pentru desfășurarea activităților propuse ce se dorește a se realiza, se vor utiliza produse ambalate cu potențial toxic.

Prevederile propuse sunt următoarele:

- pardoseala (tip cuvă) ce permite spălarea în caz de accidente,
- organizarea pe diviziuni în funcție de complexitatea activității,
- amenajarea de spații speciale pentru depozitarea produselor toxice,
- realizarea unei platforme betonate pentru zonele de încărcare/descărcare marfă.

Protecția împotriva radiațiilor

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 asana, revitaliza, salubritiza și reface un teren delăsător și destructurat. S-au propus realizarea de spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de 20% (1 000 m.p.).

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 se specifică următoarele:

Suprafața care face obiectul studiului este proprietate privată a beneficiarului conform Contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 1048/29.05.2019, fiind identificată prin cartea funciară nr. 21758 și nr. cadastral 347.

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

Terenul este liber de construcții și are categoria de folosință – teren arabil și curți construcții.

Destinația terenului este de teren agricol în extravilan.

Conform P.U.G. și R.L.U. aferent terenul este situat în extravilanul comunei.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea a două hale (hală pesticide și hală semințe și îngrășăminte) și reconversia construcției C1-Popas turistic în Școala pentru agricultură și activități comerciale.

Investițiile dorite de beneficiar se pot realiza doar în intravilanul localității, motiv pentru care prin documentația de urbanism P.U.Z. se va reglementa introducerea în intravilan a suprafeței de 5 000 m.p.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole se face pe baza de studii urbanistice de P.U.Z. pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale conform art. 47 din Legea 350/2001.

Prin Planul Urbanistic Zonal (conform Legii nr.350/2001 actualizată) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul

de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local a Planului Urbanistic Zonal și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, în vederea obținerii autorizației de construire.

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

IV. CONCLUZII

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 :

- ✓ respectarea legislației în vigoare.
- ✓ încadrarea în Planul Urbanistic General,
- ✓ respectarea elementelor prevăzute în tema de proiectare,

Reglementările privind amenajarea și dezvoltarea zonei propuse prin P.U.Z. se vor prelua în actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Perieți, jud. Ialomița.

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

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

Sef proiect,
ing. Sorin Brânză

Întocmit de
Arh. Gogu Valentin