

PLAN URBANISTIC ZONAL
**CENTRU LOGISTIC DESFACERE SI APROVIZIONARE
FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE**
PARCELA A521/3, LOT 2/2 SI LOT 2/3
COMUNA TOPRAISAR, JUD CONSTANTA

FAZA : PUZ

TITULARUL INVESTITIEI:
„DOBROGEA SUD” COOPERATIVA AGRICOLA

ELABORATOR:
ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE PREZENTARE
2. BORDEROU GENERAL
3. ACTE DETINERE TEREN
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. AVIZ DE INITIERE
6. MEMORIU GENERAL

PLANSE DESENATE

- | | |
|------------------------------|------------|
| 7. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | Sc. 1/2000 |
| 8. SITUATIA EXISTENTA | Sc. 1/1000 |
| 9. REGLEMENTARI URBANISTICE | Sc. 1/1000 |
| 10. TIPUL DE PROPRIETATE | Sc. 1/1000 |

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu

MEMORIU GENERAL

CAP I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU LOGISTIC DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE

Amplasament:

Obiectivul pentru care se elaboreaza acest plan urbanistic zonal este amplasat in localitatea Topraisar, in zona intersectiei Strazii Orizontului cu Dn 38. Amplasamentul, PARCELA A521/3 LOT 2/2 SI LOT 2/3 este incadrat in categoria de folosinta teren agricol, iar zona de studiu este cuprinsa intre strada Orizontului, Dn 38 si drum exploatare (HCN 525)

Titularul investitiei:

“DOBROGEA SUD” COOPERATIVA AGRICOLA

Beneficiarul investitiei:

“DOBROGEA SUD” COOPERATIVA AGRICOLA

Proiectant de specialitate:

ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.2. Obiectul Planului urbanistic zonal:

Prin avizul de initiere nr. 1/8.03.2017, aprobat de Primarul comunei Topraisar, a fost demarata elaborarea planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat de Parcela 521/4 la Nord, de Dn 38 la Sud, de strada Orizontului la Est si de HCN 525 la Vest, teren situat la limita cu intravilanul localitatii.

Terenul agricol cuprins intre limitele precizate mai sus, are o suprafata totala de cca 6.0 ha ce include suprafata de 34.000 mp - teren apartinand “DOBROGEA SUD” COOPERATIVA AGRICOLA - pe care este propusa realizarea investitiei CENTRU LOGISTIC DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE.

Suprafata totala a zonei studiate este de 7,97 ha in care terenul destinat circulatiei ocupa o suprafata 5947 mp. In zona adiacenta zonei studiate, spatiile destinate productiei si depozitarii ocupa o suprafata de 1790 mp, iar terenul ocupat cu culturi agricole, in intravilan, ocupa o suprafata de 40960 mp.

Conform reglementarilor din Regulamentul Local de Urbanism, terenul studiat face parte din teritoriul localitatii aflat in proces de urbanizare, putand face obiectul dezvoltarii unor noi capacitati de productie, prestari servicii, depozitare sau a unor functiuni complementare din categoria spatiilor de birouri, magazin desfacere etc .

Tema program

Prezenta documentatie de urbanism isi propune :

- stabilirea unor reglementari de urbanism adecvate amplasamentului care sa indeplineasca si cerintele beneficiarului ;
- determinarea conditiilor de integrare a obiectivului propus in contextul zonei studiate;
- dimensionarea, functionalitatea, regimul de inaltime si a criteriilor ce urmeaza a fi indeplinite de aspectul exterior al cladirilor
- valorificarea potentialului urbanistic al amplasamentului, datorat accesului direct din Strada Orizontului, posibilitatilor de bransare la retelele edilitare ale comunei si vizibilitatii dintr-un drum national .
- studierea acceselor carosabile si pietonale la nivelul zonei;

Surse documentare

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR 62 / 1996 privind aprobarea listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic General - PUG;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Ordinul nr. .839/2009 al ministrului transporturilor, constructiilor si turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Studii elaborate in concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic
- ridicare topometrica -plan vizat OCPI Constanta

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1.3. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din teritoriul administrativ al comunei Topraisar, fiind amplasat alipit intravilanului existent.

Localizarea favorabila si solurile fertile au incurajat dezvoltarea ramurilor agriculturii : cultura plantelor, zootehnia, ca principale ocupatii ale locuitorilor comunei.

“DOBROGEA SUD” Cooperativa agricola, asociatie de producatori agricoli ale caror terenuri se afla preponderent pe teritoriul administrativ al comunei Topraisar, a fost infiintata in februarie 2009 la initiativa celor 12 membrii fondatori , avand ca scop dezvoltarea si profitabilitatea fermelor.

Cooperativa agricola “DOBROGEA SUD” asigura membrilor sai:

- Aprovizionarea fermelor cu : seminte de cereale, plante tehnice, plante furajere, pesticide, motorina, ingrasaminte.
- Achizitionarea si comercializarea productiei obtinute de catre “DOBROGEA SUD” Consultanta tehnica de specialitate.

Dezvoltarea realizata in perioada 2009 -2016, a condus “DOBROGEA SUD” la atragerea de noi membrii, astfel incat astazi cooperativa numara 48 de membrii, iar activitatile desfasurate si-au modificat volumul, impactul si nivelul de performanta.

Pentru a asigura pe termen mediu si lung fluxurile de input si de desfacere ale fermierilor membrii, “DOBROGEA SUD” doreste crearea *unui centru logistic de desfacere si aprovizionare ferme vegetale si procesare produse agricole.*

Ca locatie pentru realizarea acestui centru, asociatia propune studierea terenului in suprafata de 3.40ha, respectiv Parcela A521/3, Lot 2/2 si lot 2/3.

Loturile mai sus mentionate, pe care se doreste realizarea obiectivului propus sunt situate la limita intravilanului comunei, intravilan a carei suprafata este de 480,10 ha.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona studiată, se invecineaza cu trupul localitatii Topraisar spre est – avand atat terenuri libere cat si imobile cu destinatia de locuinta (gospodarii), in proximitate si este limitrofa drumului national Dn 38. In frontul opus al drumului Dn 38, vis-a-vis de terenul studiat, se afla atat terenuri agricole, introduse in intravilan pentru sustinerea dezvoltarii localitatii, cat si terenuri cu destinatia de unitati productive si de depozitare.

Regim de inaltime - Parter-Parter inalt (la constructia tip hala)

POT existent - 5 - 40%

CUT existent - 0.05 – 0.4

Aliniamente existente – in zona limitrofa terenului studiat nu exista un aliniament prestabilit;

Retragerile fata de limitele laterale ale loturilor – destinatia initiala a cladirilor din zona (preponderent de locuit) precum si etapele in care au fost realizate nu a condus la respectarea unor retrageri fata de limitele laterale ale loturilor ;

Potential de dezvoltare

Odata cu dezvoltarea activitatilor desfasurate de “DOBROGEA SUD” COOPERATIVA AGRICOLA, investitorul a identificat oportunitatea valorificarii potentialului urbanistic al Parcelei A521/3, Lot 2/2 si Lot 2/3 in scopul realizarii unui CENTRU LOGISTIC DE DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE.

1.4. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aflat in studiu este localizat in partea sud-vestica ca a localitatii Topraisar
Terenul este accesibil din Strada Orizontului si destinatia sa actuala este aceea de teren agricol

Terenul detinut de "DOBROGEA SUD" Cooperativa agricola are urmatoarele vecinatati:

NORD - Parcela A 521/4

EST - str. Orizontului

SUD - Dn 38

VEST - HCN

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Climatologic Dobrogea prezinta arealul din tara noastra cu clima cea mai arida (temperatura continentală excesivă) avand ca principali parametrii cu influenta asupra constructiilor:

Temperatura medie a aerului	+ 11,2°C
Temperatura maxima anuala a aerului	+ 37,5°C
Temperatura minima anuala a aerului	- 26,5°C
Precipitatii medii anuale	347,8 mm/mp
Vanturi dominante	NE- E- SV

Conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri P 100-1/2014, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec

Adancimea maxima de inghet in perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80 m.

Din punct de vedere geologic, perimetrul propus se afla in unitatea structurala a podisului dobrogean.

Terenul studiat, compus din loturile LOT 2/2 si LOT 2/3 dispuse in forma unui dreptunghi cu latura lunga paralela cu DN 38 si latura scurta dipusa in lungul strazii Orizontului, are o usoara panta de la est spre vest, fara accidente de relief care sa reprezinte riscuri naturale .

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene.

Circulatia majora in zona se desfasoara pe DN 38, respectiv Soseaua Nationala, ce strabate localitatea Topraisar de la NE spre SV.

Circulatia secundara, de acces la fiecare din functiunile localizate in zona studiate, se desfasoara pe drumurile comunale existente.

Terenul este accesibil din Strada Orizontului, drum comunal pietruit, fara trotuare laterale, la care are o deschidere de 178 m. Circulatia pietonala, redusa ca intensitate, se desfasoara tot pe carosabil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA
Potrivit PUG al comunei Topraisar, terenul este inclus in zona terenurilor din extravilan care pot fi incluse in intravilan, in scopul dezvoltarii unor activitati compatibile cu functiunile existente in zona .

Terenul pe care se propune realizarea obiectivului CENTRU LOGISTIC DE DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE are in prezent destinatia de teren arabil.

Terenul invecinat, situat in acelasi front al Soselei Nationale este liber de constructii.

In frontul sudic al Soselei Nationale se afla suprafete cu destinatia de zona de depozitare/productie, zone de locuinte sau zone destinate echipamentelor tehnico-edilitare

Procentul de ocupare al terenurilor din zona este cuprins intre 5 si 40% .

Din punct de vedere juridic, terenul liber in suprafata de 34000 mp, pe care se propune realizarea obiectivului CENTRU LOGISTIC DE DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE apartine Cooperativei Agricole "DOBROGEA SUD". Loturile din care se compune suprafata au fost dobandite prin contractele de vanzare-cumparare anexate prezentei documentatii.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii declarate a fi monumente de arhitectura si nici cu valoare ambientala.

In zona studiata exista retelele de alimentare cu apa, si alimentare cu energie electrica.

RELATIONAREA INTRE FUNCTIUNI

Funciunile prezente in zona studiata sunt spatiile de mica productie si depozitare, birourile si locuintele.

La momentul realizarii prezentei documentatii, relatiile intre aceste functiuni sunt de coexistenta. Pe de o parte, in spatiile destinate productiei nu se desfasoara activitati generatoare de trafic intens, nu exista zone de depozitare deschise, vizibile din circulatiile publice, iar pe de alta parte locuintele sunt amplasate izolat, pe loturi cu suprafete mari iar vegetatia realizeaza o perdea de protectie fata de volum semnificativ de trafic de pe Soseaua Nationala.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Procent existent de ocupare a terenului

$$POT = 5-40 \% \text{ (pentru intreaga zona ocupata cu constructii)}$$

Coefficient existent de utilizare a terenului

$$CUT = 0.05 - 0.4 \text{ (pentru intreaga zona ocupata cu constructii)}$$

Tendinta este de ocupare a terenului pana la un POT de 45% -60 % pentru zonele cu alta destinatie decat cea de locuinte individuale. Tendinta este justificata de asigurarea cu utilitati a zonei.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Din studiul efectuat asupra calitatii fondului construit existent se constata urmatoarele:

- in zona exista o cladire construita recent, durabila si in stare buna cu destinatia de hala
- cea mai mare parte din cladirile existente in zona invecinata au destinatia de locuinte si sunt in stare medie, ;

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona are asigurate urmatoarea paleta de servicii urbane:

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica

- salubritatea zonei in sistemul comunal.

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In conformitate cu avizul geotehnic terenul ce face obiectul documentatiei se incadreaza in categoria geotehnic „1” si are risc geotehnic „reducut”
Zonele invecinate nu sunt zone cu risc natural sau antropic.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Din punct de vedere functional, zona studiata nu ridica probleme la nivelul comunei.

La nivelul zonei, al carei profil functional este mixt, putem constata urmatoarele:

- absenta spatiilor destinate circulatiei pietonale pe lungimea strazii Orizontului.
- Lipsa parcajelor pe unele din loturile mici si parcare pe carosabilul existent;
- Lipsa unui aliniament al cladirilor fata de Soseaua Nationala si amplasarea aleatorie fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI IN CORELATIE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

2.6.1. Alimentarea cu apa

Pe Strada Orizontului si pe Soseaua Nationala exista retea de alimentare cu apa la care sunt racordate imobilele invecinate.

2.6.2. Canalizarea apelor menajere

Localitatea Topraisar dispune de sistem de canalizare a apelor menajere.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica la care sunt racordate imobilele limitrofe.

2.6.4. Telecomunicatii

In comuna exista retele de telecomunicatii prin cablu si wireless, la care sunt racordate imobilele existente.

2.6.5. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de distributie a agentului termic. Incalzirea spatiilor in cladirile existente se realizeaza prin instalatii electrice de incalzire, centrale cu combustibil solid sau sobe cu combustibil solid.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale

2.6.7. Gospodarie comunală

Zona studiata se afla in vecinatatea trupului localitatii Topraisar, comuna avand serviciul de salubritate asigurat.

Principalele disfunctionalitati

Teren bine relationat din punct de vedere al retelelor si serviciilor urbane, care, in conditiile unei dezvoltari controlate a zonei nu va genera disfunctionalitati, din acest punct de vedere, la nivelul localitatii Topraisar.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia cadru natural-cadru construit**

In zona studiata nu exista elemente speciale ale cadrului natural. Loturile pe care se propune realizarea CENTRULUI LOGISTIC DE DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE sunt libere de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale antropice**

Nu se pune problema riscurilor antropice. Zona este amplasata in vecinatatea intravilanului iar reconsiderarea acesteia din punct de vedere urbanistic nu reprezinta un risc antropic.

Solul: Contaminarea cu produse petroliere provenite de la mijloacele de transport nu este semnificativa

Apa: Contaminarea apelor de suprafata sau a apelor freatice cu produse petroliere provenite de la autovehicule si cu ape menajere din canalizatiile menajere sparte nu este semnificativa ;

Aerul : Noxe provenite de la autovehiculele care circula in zona in limite acceptabile.

Zgomote si vibratii. Zgomote produse de autovehicule in circulatie, in limite acceptabile.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.**

Soseaua Natioanala, respectiv DN 38, datorita rolului sau, are o circulatie a autovehiculelor importanta, cca 150 masini /ora. Profilul ei este de 2 benzi de circulatie, cate 1 banda pe fiecare sens . Ca masura specifica pentru atenuarea impactului acestei circulatii asupra zonei in general si a zonei studiate in particular, mentionam crearea unei plantatii de aliniament, cu efect de ecran protector de praf si zgomot.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pe teren si in zona nu sunt prezente zone sau imobile care au valoare de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic (dupa caz)**

Nu exista potential balnear sau turistic recunoscut al terenului studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Planului Urbanistic General al comunei, zona este invecinata Unitatii Teritoriale de Referinta a localitatii Topraisar, fiind propice dezvoltarii unor activitati compatibile cu functiunile prezente pe terenurile invecinate, aflate in intravilan.

In Avizul de initiere emis, Primaria Topraisar considera ca se poate studia posibilitatea dezvoltarii unui CENTRU LOGISTIC DE DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE.

Intentia investitorului, Cooperativa Agricola "DOBROGEA SUD", este de a valorifica potentialul urbanistic al Parcelei A521/3, Lotul 2/2 si Lotul 2/3, accesul facil al acesteia din strada Orizontului si echiparea edilitara a zonei, pentru realizarea obiectivelor ce vor constitui centrul logistic propus si vor putea sustine si imbunatatii activitatea cooperativei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Demersurile Cooperativei Agricole "DOBROGEA SUD" se fundamenteaza pe necesitatea asigurarii unor spatii proprii de depozitare a semintelor, a ingrasamintelor, a produselor vegetale, a unor spatii de birouri si a unor laboratoare.

Asa cum a rezultat din analiza situatiei existente, zona studiata prezinta oportunitati pentru dezvoltarea activitatilor legate de depozitarea produselor agricole obtinute de Cooperativa "DOBROGEA SUD", dezvoltarea acestor fiind in mod esential determinata de

pozitia amplasamentului, de accesul facil din reseaua stradala existenta si de echiparea edilitara corespunzatoare.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 34000 mp detinuta de "DOBROGEA SUD" Cooperativa Agricola pentru realizarea CENTRULUI LOGISTIC PENTRU DESFACERE SI APROVIZIONARE FERME VEGETALE SI PROCESARE PRODUSELOR AGRICOLE, investitie ce se va dezvolta in doua etape.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General (PUG) preliminar al localitatii Topraisar terenul studiat este propus a fi introdus in intravilan.

Pentru zona ce se doreste a fi introdusa în intravilan se pot stabili reglementari urbanistice prin aprobarea unui PUZ elaborat pentru terenul studiat . Documentatia va stabili functiunile admise, regimul de inaltime si de aliniere al constructiilor, indicatorii urbanistici admisi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

In zona nu exista elemente ale cadrului natural ce necesita a fi puse in valoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia in zona se face pe strazile ce delimiteaza amplasamentul: strada Orizontului, DN 38.

Deschiderea terenului studiat, pe o distanta de 178 m, la strada Orizontului, strada ce este inclusa in intravilanul comunei Topraisar, permite realizarea accesului auto pentru centrul logistic propus din aceasta artera de circulatie. Relatia majora cu restul localitatii din punct de vedere al circulatiei se face prin Soseaua Nationala.

Functiunea propusa va genera transport in concordanta cu obiectivele ce se vor realiza pe amplasament, in etapele prevazute de investitor - respectiv spatiile pentru depozitarea produselor agricole, pentru depozitarea semintelor, a ingrasamintelor, a ambalajelor, si spatiile aferente fabricii de ulei etc - iar capacitatile de transport principale vor fi camioanele cu remorca articulata cu capacitate utila de 40T (greutate totala 60T).

Pentru realizarea in bune conditii a accesului din si inspre strada Orizontului, prezenta documentatie propune largirea profilului stradal al acesteia pana la 7 m, respectiv strada cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens si asfaltarea portiunii cuprinse intre accesul in incinta Centrului logistic si Soseaua Nationala. Lucrarile de largire si asfaltare a strazii Orizontului se vor realiza pe cheltuiala investitorului, in baza unui parteneriat cu Primaria Comunei Topraisar

In incinta centrului se vor realiza parcar, adecvate functiunii propuse, calculate conform anexei la HGR nr. 525/1996 pentru a se evita parcare pe carosabil a autoturismelor.

Organizarea circulatiei feroviare, navale, aeriene - nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala in zona centrului logistic propus se va realiza pe trotuar de 1 m latime, adiacent strazii Orizontului .

Sistematizarea verticala a terenului.

Sistematizare verticala a terenului se va realiza in baza unui proiect de specialitate, pe cheltuiala investitorului, dupa realizarea bransamentelor la retelele de alimentare cu apa,

canalizare, alimentare cu energie electrica prevazute pentru centrul logistic desfacere si aprovizionare ferme vegetale.

3.5. Zonificarea functionala

SUBZONA DESTINATA DEPOZITARII SI PROCESARII PRODUSELOR AGRICOLE

Subzona va avea ca reglementari urbanistice urmatoarele:

Destinatia cladirilor:

- utilizari admise - spatii de depozitare tip hala (depozit cereale, depozit ambalaje, depozit seminte, depozit ingrasaminte), uscator cereale, spatii pentru birouri, moara, fabrica ulei, laborator analize, magazin desfacere, statie meteo, amenajari aferente accesului auto, parcarii autovehiculelor, echiparii tehnico-edilitare, spatii plantate
- utilizari admise cu conditionari - silozuri, spatii pentru tratarea semintelor;

POT MAXIM = 60 %

CUT MAXIM = 0.7

Regimul de aliniere al constructiilor este determinat de respectarea zonelor de protectie a drumului national conform reglementarilor Legii nr. 198/2015

Retragerile constructiilor avand functiuni din categoria utilizarilor admise cu conditionari vor fi determinate de respectarea distantelor de protectie fata de zonele de locuinte, prevazute in Ordinul nr 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Regim de inaltime :

H max = P+2E –pentru cladirile de birouri (12 m de la CTA)/
sau echivalent pentru hale

H max = 30 m – pentru constructiile tip siloz

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
LOCUINTE	125	0.15	125	0.15
DEPOZITARE SI PROCESARE	20	0.06	34020	42.69
TEREN AGRICOL	68198	85.56	34198	42.92
TEREN LIBER	499	0.62	499	0.62
SPATII VERZI	4911	6.16	4761	5.97
CIRCULATII AUTO	5947	7.45	6097	7.65
TOTAL ZONA STUDIATA	79700	100.00	79700	100.00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa.

Zona este alimentata cu apa si nu s-au semnalat disfunctiuni majore in asigurarea acestei utilitati, interventiile facute prin acest PUZ duc la cresterea consumului de apa.

Alimentarea cu apa este rezolvata printr-un singur bransament la reseaua de alimentare cu apa a localitatii pentru intreaga incinta a Centrului logistic

- Necesarul de apa potabila pentru consum curent s-a determinat pentru functiunile propuse si numarul de angajati estimat, rezultand urmatoarele debite:

Qu zi mediu = 246,30 mc/zi = 2.85 l/s

$Q_{u\text{ zi max}} = 332,60 \text{ mc/zi} = 3.85 \text{ l/s}$

Contorizarea consumului se va face la intrarea acestuia pe amplasamentul studiat prin montarea unui camin apometric.

3.6.2. Canalizarea apelor

Canalizarea apelor menajere

Debitele preconizate de ape uzate menajere care vor fi colectate de pe toate zonele studiate sunt:

$Q_{u\text{ zi mediu}} = 246,30 \text{ mc/zi} = 2.85 \text{ l/s}$

$Q_{u\text{ zi max}} = 332,60 \text{ mc/zi} = 3.85 \text{ l/s}$

Se propune realizarea in viitor a unei retele de canalizare menajera de tip gravitational, apele uzate urmand a se descarca intr-o ministatie de epurare ape menajere.

Canalizarea apelor pluviale

In cadrul incintei se prevad rigole care vor prelua apele de ploaie provenite de pe cladiri si din zona parcarilor.

Apele de ploaie de pe constructii fiind considerate conventional curate, sunt preluate direct la retea de rigole.

Zona va dispune de o suprafata importanta de spatii plantate organizate in perdele de protectie, si plantatie de aliniament.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Necesarul de energie electrica pentru functionarea ansamblului s-a facut conform NP-I8

Astfel a rezultat:

$P_i = 230,00 \text{ KW}$, si o putere simultan absorbita de $190,00 \text{ KW}$;

Solutia de alimentare va fi stabilita print-un proiect de specialitate intocmit de un proiectant autorizat.

Punctul de delimitare intre furnizor si utilizator va fi la bornele de iesire din contoarele montate in FDCP-uri si in BMPT ;

Echiparea edilitara a intregului teren studiat se va realiza in baza unor proiecte de specialitate, pe cheltuiala investitorului, de catre firme specializate, agreate de detinatorii de retele.

3.6.4. Telecomunicatii

Retea telefonie:

In zona se vor dezvolta retele de telecomunicatii de catre operatorii de telecomunicatii la comanda lansata de investitor. De la acestea se vor asigura bransamente individuale pentru fiecare obiectiv in parte.

In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Retea TVC internet

In functie de solicitarile investitorului se va extinde si retea de televiziune prin cablu si internet.

Aceste facilitati sunt optionale putandu-se rezolva in variate solutii tehnice.

3.6.5. Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura si necesarul de apa calda menajera pentru functiunile prevazute in prezenta documentatie se vor asigura cu ajutorul centralelor termice sau a instalatiilor electrice speciale .

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

Zona nu dispune de retea de distributie a gazelor naturale.

3.6.7. Gospodarie comunala

Centrul logistic va dispune de platforma de gunoi si europubele proprii, amenajate conform normelor de mediu .

3.7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului spatiului construit. Prin regulamentul de urbanism se prevede obligatia investitorului de a planta spatiile reziduale apartinand zonei studiate .

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Surse de poluare enumerate si masuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulatia si stationarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri si platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct in sol.

De asemenea mentionam pozarea conductelor de canalizare in canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apa menajera din acestea in sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate in canale de scurgere; se vor utiliza materiale noi cu comportare in timp buna.

Aerul

Noxe provenite din tevile de esapament. Masuri ce se vor lua:

prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in incinta pentru crearea de microclimat.

Zgomote si vibratii

Cele produse de autocamioane si tiruri. Masuri ce se vor lua:

prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in incinta pentru crearea de microclimat.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale.**

Nu este cazul, in zona nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele menajere vor fi dirijate print-un sistem gravitacional de canalizare si vor fi descarcate intr-o ministatie de epurare ape uzate.

- **Depozitarea controlata a deseurilor.**

Incinta va fi prevazuta cu platforma de gunoi pentru colectarea deseurilor rezultate din activitatea centrului logistic. Aceasta platforma va fi prevazute cu sifoane pentru spalare, racordate la rețeaua de canalizare a zonei si cu racord de apa pentru spalare.

Deseurile se vor colecta selectionat pe categorii (metal, sticla, hartie) prin grija investitorului. Ridicarea acestora se face pe baza de contract de catre firma de salubritate din zona.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.**

Mentionam ca in zona nu sunt prezente zone degradate , maluri sau vai ce necesita a se consolida .

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Suprafata de teren ce urmeaza a fi tratata ca spatiu verde va fi spatiul rezidual rezultat in urma etapelor de construire a obiectivelor centrului in concordanta cu HG 525(regulamentul general de urbanism). Pe laturile adiacente strazii Orizontului si Soselei Nationale, se vor planta arbori cu caracter decorativ si ambiental.

Intretinerea spatiilor verzi revine investitorului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul.

Refacere peisagistica , reabilitare urbana.

Nu este cazul refacerii peisagistice, lucrarile propuse nu-si propun sa schimbe un cadru peisagistic.

Spatiile verzi ce se vor infiinta vor fi tratate peisagistic.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu exista potential balnear sau turistic recunoscut al terenului studiat care ar fi putut fii valorificat.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.**

Nu s-au remarcat disfunctionalitati in domeniul cailor de comunicatie, singura deficientea fiind aceea a lipsei invelisului asfalic al strazii Orizontului.

Prin avizele date de detinatorii de utilitati, interventia urbana propusa nu depaseste posibilitatile acestora de a asigura necesarul estimat pentru fiecare retea in parte.

3.8. Obiective de utilitate publica

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

In zona sunt prezente doua tipuri de proprietate: terenuri domeniul privat al persoanelor fizice si juridice si terenuri apartinand domeniului public de interes local.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori.

Introducerea terenului detinut de Dobrogea Sud Cooperativa agricola in intravilan si realizarea Centrului logistic de desfacere si aprovizionare ferme vegetale nu presupune modificarea tipului de proprietate al terenurilor.

Modificarea limitei intravilanului comunei Topraisar, propusa prin prezenta documentatie va determina si trecerea unei portiuni a drumului national DN 38 din administrarea CNAIR, in administrarea Primariei Comunei Topraisar.

4 CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

Interventia urbanistica propusa se incadreaza in prevederile PUG al comunei Topraisar. In UTR Topraisar se propune realizarea unei subzone destinata depozitarii si procesarii produselor agricole, cu indicatori urbanistici, regim de aliniere si mod de ocupare a terenului reglementat prin regulamentul aferent PUZ

- **Categoriile principale de interventii care sa sustina materializarea programului de implementare**

Se impune respectarea cu strictete a documentatiilor urbanistice atat din punct de vedere al administratiei cat si din punctul de vedere al cetatenilor.

Lucrarile se vor asigura prin grija si pe cheltuiala beneficiarului investitiei.

- Prioritati de interventie.

Din punctul de vedere al Consiliului local aceasta lucrare are un regim de prioritate mediu, raportat la prioritatile majore ale localitatii. Investitiile vor fi finantate din surse private.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate Tinandu-se cont de profilul preponderent agricol al productiei la nivelul comunei Topraisar utilizarile propuse sunt compatibile cu functiunile existente sau aprobate in zonele invecinate.

CONCLUZII. Terenul studiat este propus a fi introdus in intravilanul comunei Topraisar. Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna valorificare a terenului, continuand procesul de dezvoltare a localitatii. Suprafata relativ mare a terenului si deschiderea sa spre doua strazi, reprezinta oportunitatile pentru care beneficiarul a promovat aceasta documentatie si solicita aprobarea ei de catre administratia publica locala.

Intocmit ,

Arh. Camelia Rusu