



Beneficiar: S.C. IMEX MET COLECT DEȘEURI S.R.L.

Proiectant: S.C. OPPIDUM STUDIO S.R.L.

Proiect nr.: 1/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII HALA
DEPOZITARE ELEMENTE METALICE ȘI SPAȚII CONSTRUITE AFERENTE
extravilan comuna Șendreni, județul Galați
Tarla 43, Parcela nr. 243

-STUDIU DE OPORTUNITATE -
pentru obtinerea avizului prealabil de oportunitate



FOAIE DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE ELEMENTE METALICE ȘI SPAȚII CONSTRUITE AFERENTE
Amplasament:	Extravilan comuna Șendreni, județul Galați Tarla 43, Parcela nr. 243,
Beneficiar:	S.C. IMEX MET COLECT DEȘEURİ S.R.L.
Proiect nr.:	01//2024
Data elaborării:	02/2024
Faza:	Studiu de oportunitate pentru obținerea avizului prealabil de oportunitate
Proiectant:	OPPİDUM STUDIO S.R.L.
Șef proiect :	Dr. arh. Liliana Buhociu, Certificat R.U.R. C, D, E



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ

Anexe:

- Certificat de urbanism nr. 67/04.07.2023
- Studiu geotehnic si Referat de verificare
- Aviz Distributie Energie Electrica Romania Suc. Galati, nr. 320786/20.10.2023
- Aviz SNTGN Transgaz SA Medias, nr. 92295/2691/06.12.2023

PIESE DESENATE

Plan topografic suport PUZ

U 0.1 Plan de încadrare în județ

U 0.2 Plan de încadrare în P.U.G .comuna Șendreni aprobat

U 0.3 Plan de încadrare în zonă

U 1 Plan de situație existentă

U 2 Concept propus



Memoriu tehnic explicativ

Cuprins

1. Prezentarea investiției
- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Date privind teritoriul ce urmează a fi reglementat prin P.U.Z.
 - 1.2.1. Localizare
 - 1.2.2. Elemente de cadru natural
 - 1.2.3. Elemente de cadru antropic
 - 1.2.4. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituți
2. Indicatorii propuși
3. Modul de integrare a investiției propuse în zonă
- 3.1. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- 3.2. Capacitățile de transport admise
4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unităților teritoriale de referință
5. Costuri



Memoriu tehnic explicativ

Prezenta documentație se întocmește pentru obținerea avizului de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE ELEMENTE METALICE ȘI SPAȚII CONSTRUITE AFERENTE, beneficiar S.C. IMEX MET COLECT DEȘEURİ S.R.L .

Amplasamentul pentru acest obiectiv se află în extravilanul comunei Șendreni, județul Galați, pe un teren cu categoria de folosință neproductiv, proprietate a beneficiarului (Tarla 43, Parcela nr. 243, nr. cad. 106019).

Accesul la acest teren este asigurat prin intermediul unor drumuri de exploatare existente în zonă, ce aparțin domeniului public al UAT Șendreni.

În vederea realizării investiției, beneficiarul S.C. IMEX MET COLECT DEȘEURİ S.R.L. a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 67 din 04.07.2023, prin care sunt solicitate avize și acorduri privind utilități urbane și infrastructură (alimentare cu energie electrică, gaze naturale), avize și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (Direcția pentru Agricultură, ANIF, Direcția de Sănătate Publică), precum și realizarea unor studii de specialitate (Studiu geotehnic și Plan urbanistic zonal -PUZ). Conform legislației în vigoare, este necesar și un studiu topografic la zi.

Realizarea PUZ se impune atunci când intenția și condițiile necesare pentru realizarea unei investiții nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în cazul de față Planul Urbanistic General (PUG) pentru comuna Șendreni, aprobat. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se propune și se stabilește prin avizul de oportunitate.**

Astfel, prin prezenta documentație ce se întocmește pentru obținerea avizului prealabil de oportunitate, se propune **studierea unui teritoriu în suprafață de 1,70 ha**, care cuprinde suprafața terenului (1,41 ha) ce va fi ocupat efectiv de investiție, teren care generează PUZ, și suprafața terenurilor cu care acesta se află în relație și vecinătate directă, așa cum prevede Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, al. 4).

Totodată se propun și categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți / indicatorii urbanistici obligatorii - limitele maxime și minime / dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, utilităților / capacitățile de transport admise.



1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE ELEMENTE METALICE ȘI SPAȚII CONSTRUITE AFERENTE
Amplasament:	Extravilanul comunei Șendreni, județul Galați, Tarla 43, Parcela nr. 243
Beneficiar:	S.C. IMEX MET COLECT DEȘEURI S.R.L.
Faza:	Studiu de oportunitate
Proiect nr.:	01/2024

1.2. Date privind teritoriul ce urmează a fi reglementat prin P.U.Z.

1.2.1. Localizare

Investiția privind construirea unei hale pentru depozitare elemente metalice și spații aferente (cântare, platforme ș.a) se dorește a se realiza în comuna Șendreni, în partea de nord-vest a satului Movileni, pe un teritoriu extravilan în suprafață de 1,41 ha (T 43, P 243, nr. cad 106019) la care se adaugă suprafețe limitrofe, necesare pentru buna funcționalitate a halei (drumuri).

Vecinătățile terenului ce a generat PUZ (și pe care se dorește realizarea investiției) se prezintă astfel:

- la nord – drum pietruit cu nr. cad.106204;
- la est – drum pietruit cu nr cad 106203;
- la sud – teren aferent caii ferate cu nr. cad 103483- C8;
- la vest – teren taluz.

Amplasamentul studiat și generat de Tarlaua 43, Parcela 243, nr. cadastral 106019, are forma de poligon neregulat cu axa lungă pe direcția nord sud, în suprafața de 1,41 ha.

Teritoriul ce urmează a fi reglementat prin P.U.Z se propune a avea o suprafață 1,70 ha, cuprinzând terenul ce a generat PUZ (T 43, P 243, nr. cad 106019) și drumurile situate în partea de nord și est a acestuia, cu numerele cadastrale 106204 și 106203.

Vecinătățile teritoriului studiat prin PUZ se prezintă astfel:

- la nord: drumuri pietruite cu nr. cad 106204, 106203 și teren cu nr. cad 106018;
- la est: terenuri cu nr. cad. 106085 (parțial), 106087, 106088, 106091, 106093, 106094, 106097, 106099, 106101, 106103, 106104, 106106, 106107, 106108, 106110, 106111, 106112, 106113, 106114, 106115, 106117, 106119, 106134;
- la sud: teren aferent caii ferate cu nr. cad 103483- C8;



-la vest: teren taluz și lacul Mălina, situate în intravilanul UAT Șendreni respectiv UTR 5.2.
– ID (Unități industriale și depozitare).

1.2.2. Elemente de cadru natural

Relieful

Comuna Șendreni este așezată pe terasa Covurluiului care este despărțită de limitele cele mai de nord ale Bărăganului, prin terenul aluvionar al Siretului. Amplasată pe malul stâng al Siretului, comuna Șendreni se caracterizează printr-un relief pronunțat și bine individualizat ce formează trei nivele principale: terasa superioară, terasa medie și lunca.

Clima, temperaturi, precipitații

La nivelul comunei Șendreni se manifestă o climă continentală, specifică ținuturilor cu climă de câmpie și podiș.

Zona de nord a comunei beneficiază de un topoclimat de terase bine înșorite, cu dinamica atmosferei activă, cu mai puțină umezeală decât zonele din apropierea Bălții Mălina, care au un topoclimat de baltă-luncă, cu mai multă umezeală și temperaturi mai coborâte.

Temperatura medie anuală = 10,7°C. Temperatura medie maximă (luna iulie) = 28,5°C. Temperatura medie minimă (luna ianuarie) = - 4,8°C.

Precipitațiile atmosferice în cursul unui an sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm (media precipitațiilor 485,7 mm/an). Ca și regimul termic, și cel de precipitațiilor reflectă caracterul continental al climei, în sensul că acestea cad în cantități variabile de la un an la altul și sunt repartizate inegal în timpul anului, cu alternanțe ploioase și secetoase și cu o mare frecvență a ploilor torențiale.

Adâncimea de îngheț pentru zona studiată, conform STAS-ului 6054/ '77 este de 0,90 – 1,00 m.

Datorită neuniformității reliefului și a vântului puternic de nord-est și nord, în timpul iernii zăpada este spulberată și troienită în jurul localităților sau a altor obstacole.

Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice date de încărcările de zăpadă pe sol $s_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$.

Vânturi dominante

Vântul constituie un element climatic cu o mare influență în condițiile morfografice ale zonei. Lipsa obstacolelor orografice și forestiere face ca deplasarea maselor de aer să se facă cu ușurință, iar influențele asupra culturilor, căilor de comunicație și localităților să fie mari.

Din analiza datelor se constată că vânturile de nord urmate de cele din nord-est și vest au frecvența cea mai mare. Astfel, vântul de nord are o frecvență anuală de 21,3%, cel de nord-est de 18,0%, cel de vest de 16,7% și cel de sud - vest de 12,8%.

Vânturile cele mai cunoscute în zona de Nord sunt Crivățul, un vânt rece și uscat, care bate în timpul iernii, determinat de anticlonul Siberian, cu o direcție nord, nord-est și Suhoveiul, vânt uscat și cald care bate vara din partea estică cu o frecvență mai mică.

Încărcările date de vânt conform CR 1-1-4 / 2012 fac referire la, valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60 \text{ kPa}$.

Caracteristici hidrogeologice

Din punct de vedere hidrologic, zona comunei Șendreni aparține bazinului hidrologic al râului Siret.

La amplasament, apa subterană nu a fost interceptată în cadrul forajelor executate. Dintre aspectele specifice ale hidrogeologiei urbane se pot enumera: fluctuații ale nivelului de apă subterană din cauza activităților antropice, poluarea apei subterane, modificarea ciclului de apă sau modele de curgere modificate în mediu urban construit.

Caracteristici geomorfologice

Conform Studiului geotehnic realizat de S.C. GeoStuds S.R.L. IAȘI (verificat la cerința Ag de Verificator proiect atestat MDLPA: Ing. Capanistei I. Gheorghe Alexandru), în baza observațiilor, analizelor de laborator și cercetărilor efectuate, amplasamentul este caracterizat prin următoarea succesiune litologică:

- Orizont vegetal/eterogen;
- Orizont sensibil la umezire;
- Orizont argilos prafos.

Date seismologice: Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona analizată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, are următoarele valori: Accelerația terenului pentru proiectare: $a_g=0.30g$

Perioada de control (colț) TC a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c= 1.00$ sec.

În ceea ce privește vegetația, pe amplasament nu a fost identificată vegetație specifică unui versant alunecător (copaci înclinați sau îngenuncheați).

Istoricul amplasamentului și situația actuală

Imobilul este situat în extravilan comuna Șendreni, jud. Galați, T43, P243 și are o suprafață de 1,41 ha la limita caruia se afla un taluz cu panta mare. Însă, coroborat cu stratificația terenului din forajul geotehnic, se apreciază faptul că prin respectarea recomandărilor din studiul geotehnic (realizat de S.C. GeoStuds S.R.L. IAȘI și verificat la cerința Ag de Verificator proiect atestat MDLPA: Ing. Capanistei I. Gheorghe Alexandru), se reduce riscul de declanșare a unor fenomene distructive de tip alunecări de teren locale.

Încadrarea obiectivului în “Zone de risc natural” - Secțiunea V

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren.

Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate de precipitații căzute în 24 de ore estimată a fi mai mare de 200 mm.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VIII, exprimată în grade MSK.



1.2.3. Elemente de cadru antropic

În zona studiată nu există obiective construite pentru care să se fi instituit zone de protecție, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Menționăm în imediata vecinătate a teritoriului propus a fi studiat prin PUZ (pe latura de sud-vest), dar fără a se suprapune cu acesta, zona de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (Casa lui Secan, așezare hallstattiană, așezare romană, așezare medieval timpurie cod LMI: GL-I-S-B-02994).

Din punct de vedere al protecției peisajului, zona studiată nu prezintă aspecte semnificative sau caracteristice care să necesite acțiuni de conservare/mentținere.

1.2.4. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Amplasamentul studiat se află în extravilan, pe teren neproductiv și drumuri de exploatare, destinație stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat, al comunei Șendreni. Pentru a se putea realiza investiția dorită, sunt necesare modificări față de prevederile stabilite prin PUG, acestea fiind posibile doar prin elaborarea și aprobarea unui PUZ privind această investiție, în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată. Astfel, se propune **scoaterea din extravilan a terenului ce a generat PUZ și introducerea în intravilan, schimbându-se astfel destinația acestuia, din neproductiv în curți construcții și căi de comunicație.**

Terenul ce a generat PUZ are în imediata vecinătate, pe latura de nord și est, două drumuri de exploatare existente (drumuri pietruite cu nr. cad.106204 și 106203); accesul la terenul ce a generat PUZ se realizează pe aceste două drumuri.

Având în vedere vecinătatea la sud cu calea ferată, teritoriul propus a fi studiat prin PUZ se suprapune cu zona de protecție a acesteia. Conform OG 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art 29 modificata cu OG 83/2016, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, în limita a maxim 100 m de la axa căii ferate. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate. Ambele zone, de protecție și siguranță, sunt evidențiate grafic în planșele U1 – Plan de situație existentă și U2 – Concept propus.

Teritoriul propus a fi studiat prin PUZ se suprapune în partea de sud și cu zona de protecție și siguranță a două linii electrice aeriene LEA 110 KV și LEA 20 KV. (cf. avizului Distribuție Energie Electrică România Suc Galați, nr. 320786/20.10.2023), de asemenea evidențiate grafic în planșele U1 – Plan de situație existentă și U2 – Concept propus.

Menționăm în imediata vecinătate a teritoriului propus a fi studiat prin PUZ (pe latura de sud-vest), dar fără a se suprapune cu acesta, zona de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (Casa lui Secan, așezare hallstattiană, așezare romană, așezare medieval timpurie cod LMI: GL-I-S-B-02994).

Menționăm, de asemenea, existența în apropierea teritoriului propus a fi studiat prin PUZ (în partea de est a acestuia) a unei conducte de transport gaze naturale (cu direcția nord-sud), precum și existența unui grup de robineteți Transgaz (situat spre sud-est, la mare depărtare,



înșă, de zona studiată), cf. avizului SNTGN Transgaz SA Medias, nr. 92295/2691/06.12.2023.

2. INDICATORII PROPUȘI se vor stabili în cursul realizării PUZ și vor respecta valorile maxime pentru zone construite, cuprinse în Regulamentul aferent Planului Urbanistic General a comunei Șendreni.

Prin temă, beneficiarul solicită construirea unei hale pentru depozitare elemente metalice și spații aferente (cântare, platforme ș.a).

Indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime) vor fi în concordanță cu funcțiunile solicitate prin temă.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția, constând într-o hală pentru depozitare elemente metalice și spații aferente (cântare, platforme ș.a), se dorește a se realiza în vecinătatea intravilanului existent al UAT Șendreni, respectiv UTR 5.2. – ID (Unități industriale și depozitare), integrându-se în fondul construit actual al acestuia.

Condițiile ce trebuie îndeplinite la realizarea investiției pentru integrarea echilibrată în zonă, precum accesibilitatea, posibilitatea de racordare la infrastructura existentă pentru energie electrică, gaze, telecomunicații, indicatorii urbanistici obligatorii - limitele maxime și minime, sunt stabilite prin Planul Urbanistic Zonal - documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică.

3.1. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Se propune alocarea unui amplasament pentru funcțiunea de industrie și depozitare prin se care asigură unitatea, coerența cu UTR-ul 5.2. – ID, învecinat.

Accesul la amplasament este asigurat prin două drumuri de exploatare existente pe latura de nord și est (drumuri pietruite cu nr. cad.106204 și 106203). În ceea ce privește parcajele, acestea vor fi asigurate în cadrul amplasamentului.

Pentru utilitățile tehnico-edilitare se vor propune soluții locale sau prin racordare la cele din zonă, în conformitate cu avizele de amplasament obținute de beneficiar (aviz Distribuție Energie Electrică România Suc Galați, nr. 320786/20.10.2023; aviz SNTGN Transgaz SA Medias, nr. 92295/2691/06.12.2023), așa cum au fost solicitate în CU nr. 67/04.07.2023.

În ceea ce privește spațiile verzi din incintă, acestea vor fi asigurate în procent de 20 % din suprafața parcelei (în cf. cu Anexa 6 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM).

3.2. Capacitățile de transport admise

Transportul materialelor și echipamentelor necesare la executarea investiției se va face cu mijloace de transport specifice, amenajate corespunzător fiecărui echipament sau material în parte.

Capacitatea de transport va fi pentru transport auto de pana la 3,5 tone.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Elaborarea "PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE ELEMENTE METALICE ȘI SPAȚII CONSTRUITE AFERENTE" se va face prin corelare directă cu documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism referitoare la U.A.T. Șendreni.

Conform PUG comuna Șendreni aprobat, destinația terenului ce a generat PUZ este teren extravilan, neproductiv. Se propune, prin PUZ, introducerea acestui teren în intravilan și construirea unei hale pentru depozitare elemente metalice și spații aferente (cântare, platforme ș.a)

Investiția privind construirea unei hale pentru depozitare elemente metalice și spații aferente (cântare, platforme ș.a) va avea efecte, consecințe, în plan economic și social, astfel:

- va contribui semnificativ la bugetul local (taxe și impozite pe construcții, terenuri);
- va crea noi locuri de muncă pentru locuitorii din zonă pe perioada realizării investiției;
- va contribui la dezvoltarea infrastructurii.

Investiția nu se va putea realiza decât respectând următoarele principii:

- standarde de calitate a construcțiilor ce se vor realiza;
- asigurarea tuturor utilităților necesare bunei funcționari a investiției;
- respectarea cerințelor de protecție a mediului înconjurător.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținut cadru aferent. Prin această documentație se stabilesc obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

5.COSTURI

În urma realizării PUZ, se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate și actorii implicați.

Aceste categorii de costuri sunt:

- costuri suportate de investitorii privați
- costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

Categoriile de costuri ce se vor suporta de către autoritățile publice locale și investitorii privați se vor stabili conform procedurilor legislative în vigoare.

Șef proiect,
Dr. Arh. Urb. Buhociu Liliana