



P.U.Z.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

SCOP: Obținerea autorizației de construire complex ROLDA ce conține imobile cu regim maxim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de: adăposturi pentru animale domestice și de companie, clinică veterinară, pet shop și mici spații servicii, spații administrative, anexe, amenajări zone de agrement, împrejuriri, amplasare panouri solare și rezervoare de apă
comuna Șendreni, județul Galați, Tarla 1, Parcela 13, NC. 104844

inițiator: FUNDAȚIA ROLDA-IN MEMORIAM ROLANDO CEPRAGA

CUPRINS

I. I. INTRODUCERE:	4
Date generale:	4
Obiectul lucrării:	4
Surse documentare:	5
II. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
Evoluția zonei	6
Încadrarea în localitate	6
Elemente ale cadrului natural.....	7
Circulația.....	7
Ocuparea terenurilor	8
Echipare edilitară	8
Stadiul echipării edilitare a zonei.....	8
Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare.....	8
Rețeaua de energie electrică și energie termică	8
Rețeaua de distribuție energie termică și gaze naturale	9
Rețeaua de telecomunicații	9
Probleme de mediu	9
Relația cadru natural – cadru construit	10
Evidențierea riscurilor naturale și antropice	10
Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	10
Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	10
Opțiuni ale populației.....	10



III. III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
Prevederi ale p.u.g.....	11
Valorificarea cadrului natural.....	11
Modernizarea circulației	11
Zonificarea funcțională	11
Dezvoltarea echipării edilitare	12
Prin propunere, se vor găsi soluții individuale de racordare pentru fiecare echipare edilitară în parte.	12
Protecția mediului	12
Obiective de utilitate publică	13
IV. IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	13

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

FAZA: INFORMAREA POPULAȚIEI

I. I. INTRODUCERE:

Nr. Proiect:	11/2024	Data elaborării	2024
---------------------	----------------	------------------------	-------------

DATE GENERALE:

1. Date de identificare ale docuemntației de tip PUZ:

Denumire: elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a R.L.U. aferent acestuia în vederea realizării investiției: „*Obținerea autorizației de construire complex ROLDA ce conține imobile cu regim maxim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de: adăposturi pentru animale domestice și de companie, clinică veterinară, pet shop și mici spații servicii, spații administrative, anexe, amenajări zone de agrement, împrejurimi, amplasare panouri solare și rezervoare de apă*”;

Amplasament: comuna Șendreni, județul Galați, Tarla 1, Parcela 13, NC. 104844

2. Date de identificare ale inițiatorului PUZ:

Denumire: FUNDAȚIA ROLDA-IN MEMORIAM ROLANDO CEPRAGA

Adresă: Județul Galați, comuna Smârdan, satul Smârdan, Cod postal: 807275

3. Date de identificare ale proiectantului / reprezentantulu i proiectului:

Denumire: S.C. URBAN SKYLINE S.R.L.- șef proiect urb. Maria Ivașcu;

Sediu: Str. Aleea Ciocârliei, nr. 2, bl. U10, sc. B, ap. 16, Tulcea;

OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație (la nivel de P.U.Z.) își propune să detalieze P.U.G. comuna Șendreni aprobat cu H.C.L. nr. 261/30.08.2023, și a fost necesară datorită dorinței beneficiarului acestei documentații de urbanism de a-și folosi dreptul de folosire asupra proprietății.

Prezenta documentație servește la **introducerea în intravilan a terenului P.U.Z**, precum și stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor

aferente acestora pe o suprafață de **89.500,00mp din acte și din măsurători**, suprafața care a generat P.U.Z.-ul, lotul fiind situat în comuna Șendreni, județul Galați, Tarla 1, Parcela 13, NC. 104844.

SURSE DOCUMENTARE:

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001;
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Galați;
- Plan Urbanistic General al comunei Șendreni;

• Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Date culese de proiectant în teren;

• Baza topografica:

- Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

• Metodologia utilizata :

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu toate modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu toate modificarile ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Județul Galați este situat în extremitatea estică a României, între cursurile inferioare ale râurilor Siret în vest, Prut în est și fluviului Dunărea în partea de sud-est. Din punct de vedere administrativ, județul Galați se învecinează cu următoarele teritorii județene: la nord – județul Vaslui, la vest – județul Vrancea, în sud-vest – județul Brăila, în sud-vest – județul Tulcea. În partea de est, județul Galați este mărginit de granița Republicii Moldova.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei Șendrei, la limita de nord teritoriului administrativ, în proximitatea comunei Smârdan. Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Șendreni, amplasamentul studiat este încadrat în extravilan - teren arabil.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat nordul extravilanului comunei Șendreni, fiind identificat prin Tarla 1, Parcela 3, NC. 104844. Accesul către amplasament este unul facil și se realizează direct din Drumul Județean DJ 251.

Imobilul, terenul fără construcții, în suprafață totală de 89.500,00mp, este proprietate privată și se află în afara limitei de intravilan, identificându-se prin număr carte funciară 104844.

De asemenea, conform cărții funciare de informare, terenul nu este gravat de servituți de utilitate publică. Categoria de folosință a terenului este: agricol - teren arabil. Astfel, terenurile agricole situate în afara teritoriului intravilan al comunei pot fi construite conform Legii nr. 18/1991.

Parcela studiată are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- **NORD** – Drumul Județean DJ 251, NC. 103728 (comuna Smârdan);
- **SUD** – Drum de exploatare, NC. 104909;
- **EST** – proprietate privată, NC. 104846, 104845;
- **VEST** – proprietate privată, NC. 104843.

Accesul pe parcelă se realizează din Drumul Județean DJ 251, aflat în partea de nord a amplasamentului.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful comunei Șendreni este de tip colinar, caracter specific zonelor de podiș, fragmentat de rețeaua hidrografică. Din punct de vedere geografic, comuna este situată în Câmpia Siretului Inferior, pe malul stâng al Siretului, în zona de confluență cu râul Mălina.

Clima comunei Șendreni este una continentală, specifică zonelor cu climă de câmpie și podiș, cu veri călduroase și umede și ierni geroase, cu viscole puternice. Arealul nordic al comunei beneficiază de un topoclimat de terase bine însorite, cu mai puțină umezeală decât în zonele din proximitatea bălții Mălina – cu un topoclimat de baltă – luncă, cu temperaturi mai coborâte.

CIRCULAȚIA

Căile de comunicație din județul Galați asigură transporturi atât rutiere și feroviare, cât și fluviale și aeriene. Comuna Șendreni se află la mai puțin de 10km de reședința de județ – municipiul Galați, ce beneficiază de toate tipologiile de infrastructură de transport.

Amplasamentul studiat se află în apropierea unei căi de comunicație principale – Drumul Județean DJ 251, ce tranzitează comuna Smârdan, fiind la limita dintre U.A.T. Șendreni și U.A.T. Smârdan, fiind o arteră de categoria importantă județeană.

OCUPAREA TERENURILOR

Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Șendreni, **terenul se află în extravilanul localității** în cauză.

Din punct de vedere funcțional, **conform P.U.G. comuna Șendreni**, terenul este amplasat în extravilanul comunei, încadrat în categoria de folosință: teren arabil.

Indicatorii urbanistici se vor stabili prin P.U.Z. în limitele condiționărilor specifice zonelor și subzonelor funcționale.

Zona de studiu se caracterizează ca fiind o zonă în curs de dezvoltare, cu acces facil la o arteră rutieră importantă.

COEFICIENȚI URBANISTICI COMFORM SITUAȚIE EXISTENTĂ				
UTR	P.O.T. existent	C.U.T. existent	R.h. existent	H existent
<i>Terenul este localizat în extravilan și este liber de construcții, deci nu prezintă coeficienți urbanistici</i>				

ECHIPARE EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei

Comuna Șendreni nu este integral echipată din punct de vedere al rețelelor, existând doar două conducte magistrale ce tranzitează comuna de-a lungul Drumului Național Tecuci-Galați, care transportă apă potabilă către municipiul Galați. Din aceste două conducte se alimentează și localitățile comunei Șendreni.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea de alimentare cu apă.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

Comuna Șendreni nu dispune de un sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere și a celor pluviale, să le dirijeze într-o stație de epurare, pentru tratarea lor.

În zona amplasamentului nu există rețea de canalizare.

Rețeaua de energie electrică și energie termică

Comuna Șendreni este alimentată cu energie electrică din Sistemul Energetic Național (SEN) prin intermediul liniei electrice de 110 kv: Stația Piscu (Brăila) 110/20 kv – Stația Abator 110/20 kv – Stația Galați (S-V) 110/20 kv care traversează teritoriul comunei de la nord la sud.

De asemenea, teritoriul comunei spre limita sa estică este traversat de liniile electrice de înaltă tensiune:

- LEA 400 kv Isaccea – Smârdan;
- LEA 400 kv Lacu Sărat – Smârdan;
- LEA 220 kv Galați.

Consumatorii casnici, social – edilitari, precum și unitățile economice sunt alimentați prin intermediul posturilor de transformare 20/0.4 kv situate în interiorul comunei și prin rețeaua electrică aeriană de joasă tensiune. Rețelele au fost amplasate pe trasee ușor accesibile pentru lucrări de intervenție, de defecțiuni în corelare cu celelalte rețele din zonă (linii de telecomunicații, radioficare, etc.).

Distribuția energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de rețele predominant aerian la tensiunea de 0,4 kV. Aceste rețele urmează traseul drumurilor din zonă și sunt pozate pe stâlpi de beton.

Iluminatul public este realizat din rețeaua de joasă tensiune a comunei. Sunt utilizați pentru pozare, stâlpi destinați rețelei de alimentare a consumatorilor casnici (0,4 kV) echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur.

Rețeaua de distribuție energie termică și gaze naturale

În prezent, în comuna Șendreni nu există rețea de alimentare cu gaze naturale, singura sursă existentă pentru încălzirea locuințelor o reprezintă combustibilul solid sub forma lemnului de foc, care are un dublu inconvenient și anume că este costisitor și că nu asigură un nivel ridicat al gradului de confort termic în locuințe.

Nu există în apropiere conductră de distribuție gaze naturale.

Rețeaua de telecomunicații

În zona sunt instalații și rețele de telefonie aeriene.

PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ a comunei Șendreni este apreciată ca fiind una bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul

localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Relația cadru natural – cadru construit

Terenul se află în extravilanul comunei Șendreni, la o distanță considerabilă față de intravilanul localității, respectiv de elementele importante de cadru natural – râul Siret și balta Mălina, într-o zonă preponderent agricolă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Se va urmări însă să se mențină buna sistematizare a terenului ca să nu se poate produce bălțiri ale apei la sol, la ploii torențiale.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 261/30.08.2023, terenul în cauză este încadrat în zona de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu (se permit lucrări de construire doar cu avizul M.C. – Direcția Județeană pentru Cultură).

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin documentație se propune construirea unui centru dedicat animalelor domestice și de companie, funcțiune ce nu constituie o disfuncționalitate în teritoriul studiat, ci mai degrabă o oportunitate urbanistică ce beneficiază de o accesibilitate facilă. Având în vedere că valorificarea potențialului zonei prin funcțiuni agro-zootehnice este una din oportunitățile prezentului teritoriu, comunitatea locală este favorabilă realizării unei astfel de investiții.

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin mediatizare și afișare a mediatizării la sediul Primăriei comunei Șendreni, precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

III. III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul în cauză are suprafața de 89.500,00mp și se află în extravilanul comunei Șendreni, județul Galați. Planul Urbanistic General al localității nu reglementează suprafața de teren studiată, fiind încadrat în categoria de folosință: teren arabil, pentru care se menționează faptul că *indicatorii urbanistici se vor stabili prin PUZ în limitele condiționărilor specifice zonelor și subzonelor funcționale.*

Criteriile avute în vedere pentru amplasarea viitoarei propuneri:

- o amplasamentul este situat în extravilanul așezării, cu acces direct la Drumul Județean DJ251;

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prin realizarea viitoarei propuneri se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației înalte existente în zona, totodată, se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul construcției propuse.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se va realiza din Drumul Județean DJ251, ce asigură o bună accesibilitate în teritoriu, atât la nivel local, cât și județean. În dreptul amplasamentului, benzile de acces au o lățime de 4,00 metri, iar banda de ieșire spre dreapta are o lățime de 4,50. Racordurile de acces – ieșire au o rază de 12,00m.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cadrul extravilanului propus aferent P.U.G. COMUNA ȘENDRENI pentru amplasamentul studiat se identifică categoria de folosință – teren arabil, unde indicatorii urbanistici se vor stabili prin prezentul P.U.Z. în limitele condiționărilor specifice zonelor și subzonelor funcționale.

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.				
UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
TDA	Se vor stabili prin PUZ în limitele condiționărilor specifice zonelor și subzonelor funcționale			

Prin urmare se P.U.Z. propune funcțiunea: **IA1 – Subzona agro-zootehnică cu factor redus de poluare, adăposturi animale de companie și servicii aferente.**

COEFICIENȚI URBANISTICI COMFORM SITUAȚIEI PROPUSE				
UTR	P.O.T. max. propus	C.U.T. max. propus	R.h. max. propus	H max. propus
IA1	25%	0,75	P+2E	12,00m la cornișă 13,00m la coamă

Prin retragerile propuse,

- **NORD:** 15,00 m față de aliniament;
- **VEST:** 5,00 m față de limita laterală;
- **EST:** 5,00 m față de limita laterală;
- **SUD:** 10,00 m față de limita posterioară (teren arabil – furaje)

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin propunere, se vor găsi soluții individuale de racordare pentru fiecare echipare edilitară în parte.

PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului este reprezentat de impactul ce are loc în timpul construcției viitoarei propuneri.

Poluarea aerului

Calitatea aerului va fi afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate în construcții. Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcutre, etc.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la viitoarele construcții provin din transportul rutier produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică, etc.

Poluarea solului

Faza de construcție a clădirii

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului.

Deșeurile

Faza de construcție a clădirii

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru zona propusă în suprafață de 89.500,00mp s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- o terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal tratează unitar zona de studiu în vederea dezvoltării urbanistice armonioase. Astfel, acesta va deveni o măsură prioritară pentru dezvoltarea subzonei într-un mod eficient și coerent.

Prin realizarea lucrării se urmărește respectarea dreptului asupra proprietății a beneficiarului și completarea fondului construit conform reglementărilor impuse în zonă **prin Planul Urbanistic Zonal**, respectând coeficienții urbanistici și configurația arhitectural-urbanistică propusă.

Realizarea viitoarei propuneri se poate face etapizat, conform unui program de etapizare și a unui plan de acțiuni a proiectului care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza P.U.Z.-ului aprobat și avizat):

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul – construire locuință, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcției înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

În concluzie, se solicită emiterea autorizațiilor în vederea întocmirii documentației necesare pentru Planul Urbanistic Zonal - „*Obținerea autorizației de construire complex ROLDA ce conține imobile cu regim maxim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de: adăposturi pentru animale domestice și de companie, clinică veterinară, pet shop și mici spații servicii, spații administrative, anexe, amenajări zone de agrement, împrejurimi, amplasare panouri solare și rezervoare de apă*”, amplasat în comuna Șendreni, județul Galați, Tarla 1, Parcela 13, NC. 104844.

Întocmit,
Coordonator,
urb. Maria **IVAȘCU**