

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ ZONA AGROINDUSTRIALA SAT VIROAGA
delimitat la nord de Str. Cascadelor, la est de A99/9 si CC99/10,
la sud de A 99/5 si la vest de De 99/4**

AMPLASAMENT : INTRAVILAN SAT VIROAGA

BENEFICIAR: I. I. CONSTANTINESCU IONUT COSMIN, I. I. CRACIUNEANU DUMITRU si SC CERAGRO VIR SRL

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect :

**ELABORARE PUZ ZONA AGROINDUSTRIALA SAT VIROAGA
delimitat la nord de Str. Cascadelor, la est de A99/9 si CC99/10,
la sud de A 99/5 si la vest de De 99/4**

Faza : **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Număr proiect : 83/2015

INIȚIATOR : **I. I. CONSTANTINESCU IONUT COSMIN,**

I. I. CRACIUNEANU DUMITRU si SC CERAGRO VIR SRL

LISTA DE RESPONSABILITATI

Elaborator : URBANISM:	ARH. OFELIA DOMNARU
CADASTRU :	ING. BOJNICEANU MIREL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Lista de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de Urbanism
5. Acte de proprietate
6. VOL.1. Memoriu de prezentare
7. VOL.2. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

- U 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
- U 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.95/2016

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **ELABORARE PUZ ZONA AGROINDUSTRIALA SAT VIROAGA delimitat la nord de Str. Cascadelor, la est de A99/9 si CC99/10, la sud de A 99/5 si la vest de De 99/4**

Amplasament: str. Cascadelor / De 99/4 sat Viroaga com. Cerchezu
judetul Constanta

Nr. Proiect : **95/2016**

Inițiator : **I. I. CONSTANTINESCU IONUT COSMIN,
I. I. CRACIUNEANU DUMITRU si SC CERAGRO VIR SRL**

1.2.OBIECTUL PUZ

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone pentru activitati **agro-industriale**, in intravilanul satului VIROAGA, la intrarea in sat dinspre satul Cascioarele, pe un teren delimitat la :

- la nord : str. Cascadelor (Calea Dobrogei – DJ)
- la est : teren extravilan A 99/9 si teren intravilan CC 99/10- fost sediu CAP.
- la sud - teren extravilan A 99/5
- la vest - Drum satesc De 99/4

Terenul studiat este în proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice, care sunt si initiatorii prezentului PUZ.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.
- rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Conform art 47 (5) din LEGEA 350/2001, actualizata : prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Comuna Cerchezu are un PUG aprobat in sedinta de consiliu din 27.09.2002, intocmit de PROIECT SA, dar unele din piesele care compun atat documentatia scrisa cat si cea desenata lipsesc. Exista plansele cu reglementari urbanistice, dar din pacate aceste planuri nu contin decat o zonificare, fara indicatori urbanistici: POT, CUT, RH, ALINIERE.

Nu mai exista memoriu PUG-ului, doar o parte a regulamentului de urbanism, pana la pag 23 inclusiv, in care totusi sunt caracterizate majoritatea zonelor trecute in plansa de reglementari, dar din nou, fara indicatori urbanistici aferenti fiecarei zone.

Din acest motiv, primaria Cerchezu a contractat proiectarea unui PUG cu firma pe care o conduc. La ora actuala acest contract este in derulare, dar cum nu s-a definitivat inca pana in prezent ridicarea topografica a localitatii, s-a considerat oportuna intocmirea prezentului PUZ.

Zona de studiu a prezentului PUZ face parte dintr-o zona reglementata si de PUG

–ul trunchiat existent ca zona agro-industrială.

Prezenta documentație va stabili așa după cum precizează și legea 350/2001 actualizată pe lângă organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicii și indicatorii urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și regim de aliniere, reglementări - permisiuni și restricții - incluse în RLU

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Planul Urbanistic General al Comunei Cerchezu
- Plan cadastral al terenului

Conform precizărilor **Regulamentului de urbanism** al Comunei Cerchezu și conform cadastrului terenurilor ce compun zona studiată, terenul ce face obiectul documentației de față are destinația de teren intravilan pe care se vor putea autoriza construcții pentru depozitarea produselor agricole sau staționarea utilajelor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei Terenul studiat este amplasat la str. Cascadelor / De 99/4 sat Viroaga com. Cerchezu. Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților particulare asupra terenurilor, fapt care a favorizat inițiativa privată.

Fondul construit existent este compus din construcții agro-industriale : silozuri de cereale, laboratoare, birouri, toate acestea în clădiri noi și vechi.

Aceste structuri noi au înlocuit fondul vechi construit al unităților economice foste CAP-cooperative agricole de producție sau IAS – întreprinderi agricole de stat, zona păstrându-și caracterul și utilizarea de-a lungul timpului.

Caracteristicile semnificative ale zonei relatează cu evoluția zonei - terenul pentru care propunem prezentul proiect este poziționat în intravilanul satului Viroaga, la intrarea în sat dinspre satul Cascioarele, pe partea stângă a drumului DJ 391. Pe partea dreaptă a drumului DJ 391 este vatra satului Viroaga, dar primele locuințe se află poziționate la drumul satesc paralel cu str. Cascadelor înainte ca aceasta să facă curba de 90 grade la dreapta, astfel ca între primele case și DJ391 este o distanță de minim 40.00 ml.

Intregul teren de studio este intravilan si se afla in relatie cu satul prin drumul Judetean – str. Cascadelor, care parcurge latura de nord a terenului si la marginea dinspre vest a acestuia, face curba la dreapta, stabatand in continuare satul.

Actualmente terenul este utilizat in scop agricol, pe 2 terenuri ce compun zona studiata aflandu-se silozuri de cereale si constructii adiacente acestora.

Motivele solicitarii sunt de ordin :

- economic – dezvoltarea unor servicii in corelare directa cu cele deja existente,
- financiar – dezvoltarea unor afaceri care aduc venit satanilor, initiatorilor dar si la bugetul local
- social - prin creerea de noi locuri de munca

Investitia propusa se va dezvolta cu capital privat si nu va afecta in nici un fel trama stradala sau reseaua de retele tehnico – edilitare ale zonei.

Potential de dezvoltare – sudul judetului constanta este o zona eminentemente Agricola, fapt care face oportuna existent unei zone agro-industriale, in care sa se dezvolte o suprastructura specifica acestui tip de activitate, marcata de existenta suportului tehnic, prin amplasarea de soproane pentru utillaje, magazii de depozitare a granelor, pana la vanzarea acestora, a semintelor, si un in ultimul rand a unor constructii cu carácter administrativ.

La cele descrise mai sus a contribuit si faptul ca terenul este deservit de str. Cascadelor (DJ391), un drum de cat III care face parte din trama stradala periferica cu trafic auto si de persoane redus.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pozitia zonei in intravilanul localitatii Terenul studiat este situat in intravilanul satului Viroaga, comuna Cerchezu, judetul Constanta si face parte din categoria de folosinta curti constructii.

Terenul propus studierii in cadrul PUZ-ului este compus din 4 loturi de teren, dintre care proprietarii a **3 loturi** au solicitat demararea acestui proiect, in vederea autorizarii unor constructii cu caracter agroindustrial, iar unul din proprietari, I.I. Nitu Gheorghe, care detine lotul din intersectia str. Cascadelor cu De 99/4 si care nu doreste sa mai construiasca nimic fata de ce are deja construit pe teren, a pus la dispozitie actele de proprietate si alte avize, pentru a veni in ajutorul elaboratorului privind aliniamentele

construcțiilor, regimul de înălțime, și coeficienții CUT și POT existenți deja în zona.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la nord : str. Cascadelor (Calea Dobrogei – DJ)
- la est : teren extravilan A 99/9 și teren intravilan CC 99/10- fost sediu CAP.
- la sud - teren extravilan A 99/5
- la vest - Drum sateșc De 99/4

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar – amplasamentul terenului la DJ391 prezintă un mare potențial de interconectare cu comuna Cerchezu și în același timp prezintă avantajul accesului dintr-un drum de circulație majoră a mașinilor care aduc în silozuri pentru depozitare cerealele după seceris până la vânzarea lor, dar și pentru utilajele care lucrează câmpul și care stăionează în această zonă, în soproane și hale specializate în acest sens.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică – Terenul face parte din județul Constanța. Zona de amplasament a terenului se încadrează în zona climatică temperată. Regimul climatic se caracterizează prin veri cu caniculă și secetă (datorită poziției în sudul extrem al țării și departării de Marea Neagră) și ierni blande, însă însoțite de vânturi puternice și umede ce bat dinspre nord-est.

Durata de strălucire a soarelui are o medie anuală de 2500 ore.

Regimul precipitațiilor este redus : cca 378 mm media anuală.

Regimul anemometric este caracteristic predominant pe toată durata anului din direcția nord – est, cu intensități moderate, uneori violente.

Din punct de vedere termic, zona se caracterizează prin temperatura medie anuală de + 11,2°C, vara cu temperaturi relativ ridicate (media de 24,4°C) și iarna cu temperaturi moderate (media – 0,3 °C), alternând valori pozitive cu negative care în medie nu coboară sub – 10°C. Din punct de vedere climatic, amplasamentul este situat în zona climatică I și zona eoliană II.

2.4. CIRCULAȚIA ÎN ZONA STUDIATĂ

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul judetean DJ391, care leaga comuna CERCHEZU de satul Cascioarele si satul Viroaga.

Circulatia secundara in zona se desfasoara pe drumuri de exploatare si strazi ale comunei, mare parte din aceste strazi sunt asfaltate sau pietruite.

Capacitati de transport:

- DJ391 capacitatile de transport sunt specifice drumurilor judetene –trafic mediu si greu, deci Str. Cascadelor (DJ391) are capacitatea de transport maxima, pe ea facandu-se transportul de cereale la silozuri.

Greutati in fluenta circulatiei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, intersectii cu probleme, prioritati. – circulatia pe DJ391 se incadreaza in circulatie redusa.

Intersectia dintre Dj391 si drumul de exploatare De99/4 este decalata fata de curba pe care DJ391 o face chiar in dreptul acestei intersectii.

Pana cand se vor mobila ambele fronturi ale drumului de exploatare si se va putea face o restructurare si modernizare a acestui drum si implicit a intersectiei, accesul la lotul de teren apartinand societatii SC CERAGRO VIR SRL se va face prin incinta terenului situat in intersectia celor 2 drumuri (DJ391 / De 99/4), sens in care proprietarul terenului dl. Nitu Gheorghe, ataseaza prezentului PUZ avizul de la drumurile judetene cu planuri vizate, obtinute pentru accesul la terenul lui si o declaratie notariala prin care pune la dispozitie aleea carosabila din propria incinta pentru accesul utilajelor si autoturismelor catre proprietatea societatii SC CERAGROVIR SRL, cu care se invecineaza pe latura de sud a terenului. De altfel intre acesta si unul din asociatii in SC Ceragro Vir srl exista o inrudire de gradul I.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate - repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren intravilan pozitionat in partea de sud-vest a satului Viroaga

Funciunea dominanta a zonei este cea agro-industriala (silozuri, laboratoare, birouri). Peste drum de DJ391 exista vatra satului Viroaga, dar locuintele nu au acces din DJ ci din strazile si drumurile satesti, iar casele sunt deasemenea amplasate in apropierea acestor accese.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - terenurile intravilane din arealul studiat au un grad de ocupare redus: POT=10 % si CUT 0.10, practic in prezent sunt

utilizate pentru functiunea specifica a zonei doar terenurile situate in intersectia drumului judetean DJ391 cu drumul satesc de exploatare De 99/4 si cel vecin acestuia pe latura de est, mai precis:

- Pe terenul proprietatea Intreprinderii Individuale Nitu Gheorghe sunt constructii cu specific agroindustrial, constand in silozuri, magazii, pod bascule, deposit carburanti, birouri
- Pe terenului apartinand I.I. Craciuneanu Dumitru, de asemenea sunt constructii constand in silozuri de cereale si imobile anexe acestora.
- Terenul apartinand I.I. Constantinescu Ionut Cosmin este liber de constructii
- Terenul apartinand societatii Ceragro Vir SRL este de asemenea liber de constructii

Terenurile intravilane aflate in vecinatatea zonei pe partea stanga a drumului judetean DJ391 sunt libere de constructii, iar terenurile aflate pe partea dreapta a DJ391 fac parte din vatra satului Viroaga si sunt gospodarii particulare.

Asigurarea cu spatii verzi – nu exista plantatii, pe terenurile care fac parte din zona studiata exista doar vegetatie spontana.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine - Singurul risc natural este cel seismic. In fazele ulterioare de proiectare este recomandata realizarea studiilor geotehnice si corelarea conditiilor rezultate din acestea cu solutiile de structura si de protejare a vecinatatilor fata de lucrarile de infrastructura care se vor executa.

Principalele disfunctionalitati - Din analiza situatiei existente și având în vedere functiunea propusa exista o disfunctionalitate de natura tehnica, lipsa infrastructurii retelelor de apa, canal, energie electrica, pozate sip e partea stanga a DJ391. Cele doua societati care fiinteaza in zona studiata si-au realizat racordurile la apa si energie electrica prin subtraversarea DJ391.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat nu este strabatut de nici un fel de retele edilitare sau de transport. Dupa cum am aratat anterior, retelele de apa si energie electrica sunt pozate pe partea dreapta a DJ391, racordarea la acestea se poate face prin subtraversarea drumului Judetea, asa dupa cum au facuto proprietarii a 2 terenuri din cele 4 studiate.

In comuna Cerchezu nu exista retea de canalizare, nevoile de aceasta utilitate fiind rezolvate prin executarea de fose septice sau ministatii de epurare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Avand in vedere faptul ca zona studiata este limitrofa unui tesut urban existent, cu trama stradala dezvoltat, s-au analizat posibilele riscuri naturale si antropice si rezultatul a fost de natura a considera ca aceste riscuri nu exista, iar amplasarea acestei zone Agro-industrial in partea de sud-vest a satului Viroaga este oportuna.

Relatia cadrul natural - cadrul construit - cadrul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente reper, zona studiata se caracterizeaza prin:

- terenuri de mici dimensiuni, apartinand de vatra satului organizate in gospodarii. Constructiile de pe aceste terenuri sunt in general locuinte din chirpici cu un nivel. Gospodaria este organizata pentru cresterea a catorva animale si cultivarea unor legume pentru uz personal. Fiecare gospodarie detine un numar de 5-7 pomi fructiferi.
- Terenuri de mari dimensiuni situate tot in intravilan si care compun zona studiata, pe care sunt actualmente ridicate constructii siloziere si alte constructii specific acestui obiect de activitate.
- Terenuri extravilane, pozitionate de jur imprejurul intravilanului si care sunt utilizate in agricultura, pe le cultivandu-se cereale.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice - nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona - nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu care necesita protectie - in zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALA
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarii terenurilor propune extinderea activitatii productive agro-industriale care se desfasoara deja pe 2 din terenuri pe intreaga zona studiata, declararea acestei zone ca ZONA DE REGLEMENTARE ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALA - ZRA

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Demararea elaborarii acestui PUZ a avut in vedere acordarea unui statut de ZONA AGROINDUSTRIALA acestor terenuri si construirea pe terenurile libere, dar si in completare cu functiuni pe cele deja construite, de imobile cu urmatoarele tipuri de constructii:

- construire depozite de cereale cu constructiile anexe: cantar electronic, buncar depozitare, curatitor, elevator, benzi transportoare, etc.,
- imobile de birouri,
- adaposturi – hale pentru utilajele utilizate,
- amenajarea exterioara investitiei propuse: drumuri interioare, alei, parcuri, trotuare
- spatii verzi
- imprejmuirea terenurilor aferente zonei studiate,
- asigurarea cu utilitati a investitiilor propuse.

CIRCULATIA

Zona propusa studiului se afla la intersectia str. Cascadelor cu De 99/4.

Circulatia in zona se desfasoara pe strada Cascadelor, drum cu 2 benzi de circulatie si cu imbracaminti definitive. Str. Cascadelor se mai numeste si Calea Dobrogei si este drum judetean (DJ)

De o parte si alta a strazii Cascadelor sunt zone de acostament de cca 5,00 ml latime.

Accesul la trei terenuri se va face din str. Cascadelor din zona de intravilan a satului Viroaga, iar accesul la terenul Cc 450/1, apartinand SC Ceragro Vir SRL se va face din De 99/4 drum satesc ce va fi modernizat.

RETELE

In zona studiata exista retea de apa si retea de energie electrica, dar nu exista retea de canalizare.

Imobilele propuse vor fi racordate la reseaua de apa potabila si energie

electrica existente deja pe doua din cele patru terenuri, iar pentru terenurile libere de constructii si pe care sunt propuse amenajari agroindustriale se vor executa racorduri la retea de apa si energie electrica comunala.

Apa calda menajera si incalzirea imobilelor utilizate ca birouri si laboratoare se va face cu ajutorul unei centrale electrice.

Intrucat in zona nu exista retea de canalizare menajera, apele uzate se vor colecta in fosa septica ecologice.

Terenurile sunt partial imprejmuite in prezent, iar odata cu aprobarea prezentei documentatii se propune si imprejmuirea terenurilor pe care se vor amplasa in viitor constructii agro – industrial.

Constructiile ce se vor executa pe aceste terenuri vor avea urmatoorii indicatori urbanistici:

- **Aliniament obligatoriu** de 25,00 ml din axul str. Cascadelor si aliniament propus de 10.00 ml din axul drumului satesc De 99/4.
- **Regimul de inaltime : P+1E pentru imobile construite pentru birouri si alte constructii similar si 15 ml pentru silozuri;**
- **POTmaxim = 30%;**
- **CUT maxim = 0,80**

3.3. REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop generarea unei zone cu functiune agricola

3.4. BILANT TERITORIAL PARCELA

TEREN REZERVAT PENTRU	SUPRAFATA MP	PROCENT %
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	14.956,00	30,00
SUPRAFATA TEREN REZERVATA PARCARI SI PLATFORME	2493,00	5,00
SUPRAFATA TEREN REZERVATA DRUMURI DE INCINTA	12.464,00	25,00

SUPRAFATA TEREN REZERVAT PENTRU SPATII VERZI	19942,00	40,00
TOTAL	49.855,00	100%

3.5.PROTECȚIA 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 al 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.

Astfel, prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatilor propuse, cu conservarea factorilor de mediu.

Propunerile prezentei documentatii de urbanism nu afecteaza mediul.

1. Protectia calitatii apelor

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apa si de canalizare menajera) – se elimina posibilitatea de infiltratii în sol a diverselor surse de poluanti. Functiunea propusa nu produce ape industriale uzate.

2. Protectia aerului

Nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor – surse mobile care generează poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Tinand cont de faptul ca terenurile pe care se propun prezentele reglementari urbanistice se afla la drumul judetean DJ391, accesul pasager (pe perioada de seceris si de livrare a cerealelor) al autovehiculelor care transporta cereale sau aduc cerealele pentru depozitare in silozuri nu pot produce o poluare care sa concureze sau intreaca poluarea existenta si datorata circulatiei pe DJ391.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Prin destinatia propusa nu se vor produce surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia impotriva radiatiilor

Functiunea propusa nu va produce surse de radiatii, nefiind necesare dotari, amenajari sau masuri pentru protectia impotriva radiatiilor.

5. Protectia solului si a subsolului

Prin destinatie propusa nu se produc surse de poluare a solului si subsolului.

Surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deseurilor.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

In zona studiata nu exista ecosisteme terestre si acvatice.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Funciunea propusa nu va afecta vecinatatea – vatra satului Viroaga, zona studiata se afla in partea de sud vest a satului Viroaga, deci pe directia de transport a curentilor de aer dinspre nord-est - satul Viroaga inspre sud-vest – campurile agricole limitrofe, astfel incat in mod natural localitatea este protejata de orice poluare cat de mica a aerului, datorata prezentelor si viitoarelor dezvoltari agro-industriale.

8. Gospodarirea deseurilor generale de amlasament

Eventualele deseuri vor fi colectate in europubele pentru colectarea deseurilor, dispuse pe spatii special amenajate si transportate de societati de salubritate autorizate.

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Exploatarea si utilizarea functiunilor propuse nu genereaza substante toxice periculoase.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantatii – spatii verzi si pomi - in procent de cca 40 % din suprafata terenului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum și asigurarea functiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltari.

Consideram ca extinderea functiunii deja existente in zona si stabilita si prin REGLEMENTARILE URBANISTICE ale PUG-ului aprobat dar din care lipsesc piesele care stabilesc indicatorii urbanistici ai zonei este oportuna ea venind sa completeze functiunea deja existenta si sa stabileasca indicatorii urbanistici ai zonei.

Întocmit,

arh. OFELIA DOMNARU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELEBORARE PUZ PENTRU INTRAREA IN INTRAVILAN A
PARCELEI A 265/4/1/1/ SAT CIOCARLIA DE SUS**

1. DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism s-a intocmit in vederea introducerii in intravilanul comunei Ciocarlia a lotul A 265/4/1/1.

Terenul apartine societatii SC CHEMIGRAIN SRL, iar lucrarea de fata propune introducerea **parcelei A 265/4/1/1** in intravilanul satului Ciocarlia de Sus pentru amplasarea unui adapost utilaje si o platforma betonata pentru parcare.

La sud de acest teren societatea SC CHEMIGRAIN SRL detine un alt teren, introdus in intravilan si care are ridicate pe el silozuri de cereale si constructii diferite.

Intentia de introducere in intravilan a parcelei A 265/4/1/1 are ca scop final alipirea celor 2 terenuri si in acest fel completarea functiunilor adiacente activitatilor desfasurate si anume realizarea unui Adapost pentru Utilajele Agricole si a unei Platforme pentru parcare a masinilor de transport.

Prezentul Regulament de Urbanism contine prescriptii si recomandari cu privire la organizarea arhitecturala si compositionala a terenului studiat in corelare cu vecinatatile, transpuse in indicatori urbanistici pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborate pe baza Regulamentului general de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism-RLU-a fost elaborat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000, cu prevederile HGR nr.525/1996 si cu alte acte legislative specific, dintre care:

- Constitutia Romaniei
- Codul civil
- PUG comuna Cerchezu
- Legi si normative din domeniul urbanismului

DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile stabilite in prezentul PUZ si RLU se vor aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor zonei studiate.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

LUCRARI CE NECESITA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE:

- Pentru lucrarile de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ si RLU, la constructiile private (locuinte,comert,servicii) sau publice (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Ciocarlia cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

LUCRARI CE NU NECESITA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr.50/1991, modificata si actualizata.

Zonificarea functionala propusa este evidentiata in plansa “Reglementari urbanistice, zonificare” in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor,obligatoriu de respectat,in cadrul fiecarei subzone.

2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul de 5.000,00 mp dupa natura destinatiei propuse se incadreaza in :

ZRA - ZONA DE REGLEMENTARE ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE

Zona se compune din terenuri ocupate de activitati productive. In aceasta zona sunt incluse si terenurile introduse anterior in intravilan si care sunt ocupate cu diferite societati cu obiect de activitate axat pe servicii, distributie, depozitare.

REGLEMENTARI ZRA ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

ZRA – ZONA DE REGLEMENTARE ACTIVITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE existente pe actualul intravilan, cuprinde zona unitatilor agro-industriale pentru servicii si depozitare in intravilan, a unitatilor economice existente, foste CAP-cooperative agricole de productie sau IAS – intreprinderi agricole de stat, actualmente în proprietate privata propuse in continuare ca zona de activitati productive agro-industriale, servicii, deservire, depozitare, și alte unitati cu caracter agro-economic, productiv nepoluant

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Constructii cu destinatia de magazii de cereale organizate in silozuri si/sau depozite la sol, soproane utilaje, magazii, sere, solarii
- Functiuni complementare : poduri bascula, depozit carburant , sediile firmelor, grupuri sanitare, vestiare si spatii de cazare si masa pentru muncitorii sezonieri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitatile actuale sunt permise in continuare. Activitatile noi sunt permise doar daca nu produc poluarea solului, panzei freaticice si aerului

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 20 autovehicule pe zi transport greu pe o perioada de timp mai mare de 3 luni consecutiv)
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: suprafata = min. 2000 mp; deschidere la un drum public

- parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente, eventualele extinderi se pot face in limita conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- aliniamentul obligatoriu este catre drumul judetean DJ391 si presupune retragerea din axul acestui drum cu 20 ml.
- aliniamentul propus este spre drumul comunal De 99/4 si presupune retragerea din axul drumului cu 10 ml pentru constructiile cu inaltimea de 10 -15 ml si 8 ml pentru constructiile P+1E.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei
- fata de limitele laterale cladirile se dispun astfel: cladirile de birouri, magazii la sol si alte constructii care nu depasesc inaltimea la strasina de 6-7 ml se dispun fata de limitele laterale la o distanta de cel putin 3,00 ml; cladirile cu specific de depozitare in incinte verticale cu inaltime cuprinsa intre 10,00 – 15,00 ml se dispun la o distanta de cel putin ½ din inaltime.
- fata de limita posterioara cladirile se dispun astfel: cladirile de birouri, magazii la sol si alte constructii care nu depasesc inaltimea la strasina de 6-7 ml se dispun fata de limitele laterale la o distanta de cel putin 3,00 ml; cladirile cu specific de depozitare in incinte vertical cu inaltime cuprinsa intre 10,00 – 15,00 ml se dispun la o distanta de de cel putin ½ din inaltime fata de limita posterioara.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri.
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activiti permanente.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere , legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat ca parcare cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se vor respecta inaltimele tehnologice pentru unitatile care incorporeaza utilaje tehnologice si depozite de cereale pe verticala, dar inaltimea maxima nu va depasii 15,00 ml
- restul cladirilor vor avea regim de inaltime de maxin P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de specificul zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirile in functie de destinatie se vor prevedea cu instalatii sanitare: apa, canal, energie electrica, din surse locale (retele stradale) sau surse alternative (fose septice, ministatii de epurare, puturi de adancime)

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 20% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; - Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 ml si vor fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ. POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE SI OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- se va respecta un coeficient de maxim POT = 30 %, cu exceptia serelor si / sau solarilor pentru care coeficientul POT va fi egal cu 80 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- se va respecta un coefficient CUT de maxin 0.80, cu exceptia serelor si / sau solarilor pentru care coeficientul CUT va fi egal cu 1,00

Întocmit,

arh. OFELIA DOMNARU