

0226/136030
Andrei Iacob

nr. înregistrare J13/906/2002 / cod unic RO 14536786 / Unirii 19A 900532 Constanța
tel. 0040 241 698 008 / office@allarhitectura.ro / www.decodesign.ro



MEMORIU GENERAL

1 AAA
CZ 130+2017

I. INTRODUCERE

D. Iul. Voicu

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. INFILTRARE FERMA DE PUI DE CARNE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- AVICOLA MIHAIL KOGALNICEANU s.r.l.
- Data elaborarii: iunie 2017
- Suprafata terenului studiat: 60460 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z., lot 1: 43121,88 mp
- Finantarea obiectivului: **beneficiarul intenționează să finanteze obiectivul din fonduri europene**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru obiectivul mai sus mentionat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanța, zona fermei horticole 6, parcela A760.

Obiectul lucrarii consta in profundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii si se doreste introducerea acestor zone in intravilan, fiind in prezent in extravilane, destinat agriculturii.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI	
CONSTANȚA	
Nr. RP/	3568
Ziua	18
Luna	02
Anul	2017

completat (cl. Voicu)
(11473 RP / 10.05.61)

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica si planurile cadastrale in coordonate Stereo 70 realizata pe teren de s.c. Top Geocad s.r.l., Constanta, in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata, prin grija proprietarului terenului.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este situat in partea de est a teritoriului administrativ al comunei Mihail Kogalniceanu, la est de aeroportul international si adjacent drumului de exploatare care uneste localitatea Mihail Kogalniceanu si DN785 Constanta – Tulcea. Terenul este identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Suprafata studiata are cca. 320 m pe directia E-V si 410 m pe directia N-S.

Teritoriul se invecineaza la est si sud cu terenuri proprietati private, si anume parcelele A760/2 si A760/3, si la vest si nord cu drumurile de exploatare De759 si De761.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata:

pct.	X(m)	Y(m)
1	323769,94	779560,05
2	323769,86	779557,90
3	323756,28	779535,87
4	323733,78	779524,53
5	323583,71	779479,41
6	323560,20	779447,80
7	323496,89	779456,19
8	323487,13	779389,81
9	323474,60	779368,08
10	323416,83	779383,82
11	323408,16	779377,75
12	323406,90	779370,35
13	323408,41	779363,04
17	323375,24	779370,22
16	323379,61	779573,77

1.4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

Litologia terenului urmarita din fisele de foraj evidentaiza in suprafata un strat de pamant vegetal cu o grosime cuprinsa intre 1,00 si 1,20 m si pana la adancimea de 5,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, un strat de loess galben, tare in suprafata de la 1,400 la 1,60m, plastic-vartos. Nivelul hidrostatic din put este de 9,25m.

2.2.1.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatii sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.2. Potentialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri agricole si agro-industriale. Destinatia posibila pentru aceasta parcela poate fi legata de activitatatile agricole din zona, oferind servicii si spatii la indemana producatorilor agricoli.

2.2.3. Caiile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe De761. Accesul la terenul care a generat PUZ este din De761 si din De759, aflate in partea de nord si, respectiv de vest ale proprietatii.

Ponderea mai mare de a vehiculelor de persoane este pe De 761.

Suprafata carosabilului drumului de exploatare are imbracaminte de piatra fara trotuare adiacente. Gradului de confort a traficului rutier pe drumul de exploatare este scazut.

Nu exista locuri pentru parcare pe terenurile proprii.

2.2.3.2. Transportul in comun

Pe drumul de exploatare din vecinatatea teritoriului studiat nu exista linii de transport in comun. Cea mai apropiata se desfasoara pe drumul national DN 22, unde circula microbuze care leaga Constanta de Harsova sau localitatile din nordul judetului Constanta.

2.2.4 Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

Pe amplasament nu exista conducte de apa R.A.J.A.. Obiectivele existente beneficiaza de alimentare cu apa de la puturi forate.

2.2.5.2. Canalizarea

Pe amplasament nu exista conducte de canalizare a apelor uzate. Obiectivele existente sunt dotate cu fose septice vidanjabile.

2.2.5.3. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de alimentare centralizata cu caldura. Obiectivele existente sunt dotate cu centrale termice cu combustibil solid.

2.2.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului ENEL, pe teren exista LEA, la care sunt bransate cladirile fermei horticole si fabrica de peleti.

2.2.5.5. Telecomunicatii

Pe teren nu exista retele de telecomunicatii.

2.2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

2.2.5.7. Sistem de irrigatii

Nu exista.

2.2.5 Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- interesele proprietarului necesita reglementarea prin PUZ;
- circulatia carosabila pe drumul de exploatare este defectuoasa;
- lipseste amenajarea circulatiei pietonale si carosabile ale drumurilor de exploatare.

2.2.6 Necesitati si optiuni

Dorinta proprietarului parcelei precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la remodelarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- introducerea in intravilan si reglementarea terenului care a generat P.U.Z. de fata;
- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarului si a comunitatii, si anume a unei ferme de pui de carne;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.

drumuri de exploatare. Ferma horticola si fabrica de peleti se afla in trup izolat intravilan al comunei Mihail Kogalniceanu.

Functiunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism sunt pentru activitati agricole si complementare agriculturii.

3.3. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la obiectivul propus.

Directia de circulatie principală este E-V, pe De 761.

Accesul principal se va face de pe acesta din urma, peste canalul existent. Adiacent acestuia se va amenaja spatiu verde si circulatie pietonala.

Traseul drumului de exploatare existent se pastreaza si se dezvolta conform cerintelor administratiei locale si a regulamentelor de urbanism care vor fi adoptate ulterior, la nivelul intregii zone de extindere a intravilanului. La fel si trotuarele aferente.

In incinta se vor prevedea accesele rutiere la obiectivele care se vor construi.

- a. ZR – zona aferenta unitatilor agro-industriale si agrozootehnice
- b. circulatie carosabila
- c. circulatie pietonala
- d. canal

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata		
		mp	%	
1.	Zona aferenta unitatilor agro-industriale si agro-zootehnice	Ferme agro-zootehnice	43121	71,32
		Ferma horticola existenta	6217	10,28
		Unitati agro-industriale	2000	3,31
		Total	51339	84,91
2.	Zona de circulatie carosabila	4526	7,49	
3.	Zona de circulatie pietonala	1362	2,25	
4.	Canal	3233	5,35	
	TOTAL	60460	100,00	

3.5.2. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General.

Corespunzator diferitelor zone functionale s-a stabilit regimul maxim de inaltime parter+1 etaj, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansarda. Inaltimea maxima propusa este de +6,01m de la cota terenului amenajat.

3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriul care a stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor a fost respectarea codului civil.

Regimul de alinierea al constructiilor, marcat pe planse de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre limitele terenului.

Retragerile constructiilor fata de drumurile de exploatare vor fi de minim 20,00 m fata de axul drumului.

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

dotare cu retele electrice a zonei. Acestea se vor autoriza conform legii, pe baza unui proiect aprobat. Pana atunci, se vor folosi surse alternative de energie.

3.6.4. Telecomunicatii

Deoarece pe amplasament nu exista retele de telefonie fixa, se va utiliza telefonia mobila.

3.6.5. Sistemul de irigatii

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se va zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniul public al primariei.

Situatia tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Terenuri apartinand domeniului public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale	9121	15,09
2.	Terenuri apartinand domeniului privat al statului sau a unitatii administrativ-teritoriale	-	-
3.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	51339	84,91
4.	Terenuri proprietate privata care trec in domeniu public al unitatii administrativ territoriale	-	-
	TOTAL	60460	100.00

3.7.3. Circulatia terenurilor

Tipul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat. Terenul care a generat P.U.Z., in suprafata de 43122 mp, proprietate privata aflata in extravilan, va trece in intravilan.

Suprafata terenului aflat in intravilan este de 8217 mp.

Suprafata terenului propus a intra in intravilan este de 43122 mp.

Suprafata totala a trupului izolat de intravilan este de 51339 mp.



REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU INFILTRARE FERMA DE PUI DE CARNE

1. CONSIDERANTE GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. pentru INFILTRARE FERMA DE PUI DE CARNE.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfaseoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii completa a terenului;
- amplasarea de hale pentru cresterea puilor de carne, constructii agro-zootehnice si agro-industriale.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul rutier la o obiectivele propuse se va prevedea atat din De, cat si din De353/1.

Profilul transversal al drumului national se va completa cu amenajarea terenului dintre carosabil si terenurile proprietate privata cu spatiu verde si trotuar.

Profilul transversal al drumului de exploatare se va largi la 12m inspre canal, astfel: latimea drumului cu cate o banda pe sens va fi de 7m, trotuare de cate 1,5m si pista de biciclete de 2,0m. Aceste drumuri vor asigura si accesul pentru exploatarea si intretinerea halelor.

Se vor respecta normele in vigoare pentru proiectarea si executarea drumurilor.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Se va executa in urma intocmirii unor proiecte de catre un proiectanti autorizati, in functie de necesitatii.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor amplasa halele vor urmari necesitatile proceselor tehnologice, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Suprafetele de teren nefolosite se vor reda circuitului agricol sau se vor amenaja spatii verzi. Vor fi copertate si refacute, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Sunt permise imprejmuiiri din plasa metalica, eventual dublate de gard viu sau aliniament de arbusti.

Terenul neocupat de constructii si drumuri se va reda circuitului agricol sau se vor amenaja spatii verzi.

4.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim propus – P+1. Constructiile pot avea subsol sau demisol. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim +6,01m fata de cota terenului existent. Sunt permise inalimi mai mari, justificat, la instalatii tehnologice, daca e cazul.

4.5. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului – 50%

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 1,0

4.6. ACCESELE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII

Accesele principale in constructii se vor face dinspre alei carosabile prevazute in incinta. Aceastea se conecteaza cu drumurile de exploatare deservire a terenurilor.

4.7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru hale – structuri metalice cu inchideri perimetrale si invelitoare din panouri termoizolante multistrat.

Pentru cladiri anexe – ca la hala sau structuri din zidarie portanta, de lemn sau metalice si acoperiri cu sarpanta de lemn sau metalice. Fatalele vor fi finisate cu materiale durabile, agrementate tehnic, compatibile cu functiune, iar invelitorile vor fi ceramice.

Pentru parcuri si drumuri – pot fi pietruite sau pot avea imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip sau asfalt.

4.8. PLANTATII

In partea dinspre strada a loturilor - gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonymus, buxus), etc..

In lateral si in spatele loturilor se poate amenaja vegetatie medie si inalta.

Pentru aliniamente se vor folosi arbusti decorativi.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi

