

nr. inregistrare J13/906/2002 / cod unic RO 14536786 / Unirii 19A 900532 Constanta  
tel. 0040 241 698 008 / office@allarhitectura.ro / www.decode.design.ro

**all**  **rhitectura**

## **P.U.Z. PENTRU INFIINTARE FEMA BOVINE CARNE**

---

JUDETUL CONSTANTA, COMUNA LUMINA  
parcelele A 915/5 LOTURILE 1 SI 2

iunie 2017

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

1. Borderou general
2. Certificat de urbanism
3. Acte de proprietate, intabulare, cadastrale
4. Avize
5. Studiu geotehnic
6. Memoriu general
7. Regulament de urbanism

### B. PIESE DESENATE

- |   |    |
|---|----|
| 1. Incadrarea in teritoriul localitatii                         | P1 |
| 2. Situatia existenta si prioritati                             | P2 |
| 3. Analiza geotehnica   | P3 |
| 4. Reglementari: zonificarea teritoriului si cai de comunicatie | P4 |
| 5. Echiparea edilitara  | P5 |
| 6. Reglementari: obiective de utilitate publica                 | P6 |

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU INFIINTARE FERMA BOVINE CARNE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- AGROZOOMIT FARM S.R.L.
- Data elaborarii: iulie 2016
- Suprafata terenului studiat: 44 510,00 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 38 000 mp
- Finantarea obiectivului: **beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii fonduri europene**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

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. Lumina, jud. Constanta.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea 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 introducerea acestor zone in intravilan, fiind in prezent in extravilane, destinat agriculturii.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale comunei; propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Cadrul legislativ**

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarii privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

#### **1.3.2. Documentatii intocmite anterior P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General al comunei Lumina;
- Regulamentul de Urbanism al comunei Lumina.

#### **1.3.3. Sursele de informatii utilizate**

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

#### **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. Topocad Serv 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 pe teritoriul administrativ al comunei Lumina, judetul Constanta, pe DN22, teren situat in zona de de extravilan, conform PUG. Terenul este identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Suprafata studiata are cca 75 m pe directia N-S si 540 m pe directia E-V.

Teritoriul se invecineaza la est si vest cu terenuri proprietati private:

- la nord – IE: 101310
- la sud – parcela A915/5 lot 3.

La est se afla drumul de exploatare De915/20, iar la vest DN22, care leaga minucipiul Constanta de Tulcea.

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

pct.	N	E
1	323126,550	781409,877
2	323158,704	781393,954
3	323190,8/34	781378,043
4	323003,562	780879,222
5	322971,570	780895,502
6	322939,554	780911,794

Fata de obiectivele construite cele mai apropiate sunt urmatoarele distante, masurate de la limita amplasamentului:

- |               |                                   |             |
|---------------|-----------------------------------|-------------|
| - la nord-est | - grup social Sibioara            | - cca 1400m |
| - la vest     | - localitatea Mihail Kogalniceanu | - cca 3800m |
| - la sud-est  | - trup izolat, ferma              | - cca 500m  |
| - la sud      | - localitatea Oituz               | - cca 1800m |
| - la nord     | - localitatea Piatra              | - cca 5800m |

#### 2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin economic, social si cultural ale populatiei.

Terenul se afla in zona de extravilan a localitatii.

Funcțiunea prevăzută în prezent conform regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată este de teren agricol.

Sunt admise următoarele utilizări:

- exploatare agricolă
- pasuni
- amenajări piscicole
- platforme și stații de depozitare pentru necesități agricole
- amenajări și îmbunătățiri funciare
- drumuri tehnologice și de exploatare

Prezentul PUZ va soluționa:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT și CUT) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echipare tehnico-edilitară.

#### **1.4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

##### **2.2.1. Elemente de cadru natural**

###### **2.2.1.1. Analiza geotehnică**

Amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea. Se va întocmi un studiu geotehnic care va evidenția litologia terenului. Caracteristica terenurilor agricole din zona este prezentă următoarei succesiuni:

- în suprafață, un strat de pământ vegetal
- urmează un strat de loess plastic vartos
- urmează un strat de argilă prafoasă cafenie

Apa freatică se află de regulă sub 5,0m adâncime.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/1977 este de 90cm.

Conform SR 11100/1-93, regiunea este în zona de gradul VII de intensitate macroseismică. Perioada de colț recomandată pentru proiectare este de 0,7s.

###### **2.2.1.2. Condiții climatologice**

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vară caldă secetoasă, toamnă scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul 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. Destinatia posibila pentru aceasta parcela poate fi legata de activitatile agricole din zona, oferind servicii si spatii la indemana producatorilor agricoli.

## **2.2.3. Caile 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 DN22, care leaga mun. Constanta de orasul Tulcea. Accesul la terenul care a generat PUZ este din DN22 si din De915/20, aflate ambele pe directie nord-sud, la vestul si, respectiv estul zonei studiate.

Analize efectuate anterior pentru vehicule de marfa si de persoane arata o pondere mai mare de crestere a traficului pe DN22 a vehiculelor de persoane, in special autoturisme.

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 national DN 22, circula microbuze care leaga Constanta de Tulcea sau localitatile din nordul judetului Constanta.

Pe De915/20 nu exista ruta pentru transportul in comun. Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit, de exploatare a suprafetelor agricole si nu exista locuri pentru parcare.

## **2.2.4. Analiza fondului construit existent**

### *2.2.4.1. Structura functionala*

Suprafata totala a terenului studiat este de 44510 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de unitati agricole in suprafata de 43125 mp, adica 96,86% din totalul teritoriului studiat, care include si parcelele A915/5, lot 1 si A915/5, lot 2, ambele in suprafat de cate 1,9ha, care au generat PUZ;
- circulatie carosabila de 978 mp (2,20%);
- teren liber, pietonal neamenajat 407 mp (0,91%).

Terenul pe care se face propunerea este agricol, liber de constructii.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Teren agricol	43125	96,89
2.	Zona circulatie carosabila – drum de exploatare si drum national	978	2,20
3.	Teren liber, pietonal neamenajat	407	0,91
	TOTAL	44510	100

#### 2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 43125 mp, adica 96,89% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 1385 mp, adica 3,11% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	43125	96,89
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	1385	3,11
	TOTAL	44510	100

#### 2.2.4 Echiparea edilitara

##### 2.2.5.1. Alimentarea cu apa

Pe amplasament nu exista conducte de apa.

##### 2.2.5.2. Canalizarea

Pe amplasament nu exista conducte de canalizare a apelor uzate.

##### 2.2.5.3. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de alimentare centralizata cu caldura.

##### 2.2.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Pe teren exista o linie electrica aeriana, paralela cu DN22.

##### 2.2.5.5. Telecomunicatii

Avizul Telekom va specifica existenta unor retele ingropate, paralel cu DN22.

##### 2.2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Avizul Congaz/Transgaz va specifica retelele ingropate, paralel cu DN22.

##### 2.2.5.7. Sistem de irigatii

Nu exista.



### **2.2.5 Disfuncionalitati**

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfuncionalitati:

- interesele proprietarului necesita reglementarea prin PUZ;
- circulatia carosabila pe drumul de exploatare este defectuoasa;
- lipseste amenajarea circulatiei pietonale si a spatiului verde adiacente drumului national.

### **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:

- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarului si a comunitatii;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.

## **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

### **3.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare prevede pentru zona studiata cerinte de spatii avand ca obiectiv principal o ferma agrozootehnica de crestere a bovinelor, constituita din urmatoarele constructii: hale de crestere si adapost bovine, filtru sanitar, container frigorific, remiza utilaje, platforma furaje, bucatarie furajera, gospodarie de apa, put forat, cabina put, fanar, rezervor de precolectare, bazin vidanjabil, bazin de stocare dejectii, etc..

In consecinta, terenul se propune a fi utilizat pntru:

- hale agro-zootehnice
- depozitare si comercializare produse agrozootehnnice
- depozitare si comercializare produse furajere
- depozitare si comercializare seminte, ingrasaminte, pesticide
- hale de productie pentru agro-industrie
- hale de productie avand ca materie prima produse sau deseuri agricole
- hale pentru servicii agricole
- cladiri pentru birouri administrative care vor deservi functiunile principale
- anexe gospodaresti care vor deservi functiunile principale

Accesul se va face din drumul de exploatare de la est.

Pentru realizarea acestor obiective este necesara introducerea in intravilan a unei suprafete de 3,8 ha, si reglementarea acesteia din punct de vedere urbanistic.

### 3.2. *PREVEDERILE P.U.G.*

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare a zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei, tinandu-se seama si de incadrarea localitatii in reseaua de localitati ale judetului.

In cadrul P.U.G., terenul studiat se afla situat in extravilanul localitatii, parcelar aflat in zonele agricole aflate in nordul localitatii Lumina cu nivel scazut de ocupare si utilizare a terenului, cuprinde terenuri agricole, retele electrice, drumuri de exploatare.

Funciunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată este de teren cu functiune destinata activităților agricole.

### 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 principala este N-S, pe DN22 si De915/20.

Accesul principal se va face de pe drumul de exploatare, drumul national neutilizandu-se pentru acces. Racordarea se face cu raza de 12m, pentru a asigura accesul/iesirea de pe teren a autovehiculelor cu gabarit mare. Sistemul rutier folosit va fi echivalent cu cel al drumului national.

Traseul drumului de exploatare existent se pastreaza si se dezvolta conform cerintelor administratiei locale si a regulamentelor de urbane 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.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.

Se propune largirea drumului de exploatare in vederea dezvoltarii ulterioare a acestuia pana la o latime de 12m intre aliniamentele terenurilor, cuprinzand carosabil de 7m latime, trotuare de 1,5m latime si zona verde cu plantatii de aliniament, de cate 1m, pe fiecare parte a drumului.

### **3.4.2. Transportul in comun**

Pe DN22 nu se vor aduce modificari transportului in comun existent. Pe drumul de exploatare, nu exista linii de transport in comun care sa fie afectate si se va mentine aceasta stare.

### **3.4.3. Parcaje si garaje**

Parcarile si garajele se vor asigura exclusiv in incinta, in functie de necesitati. Accesuri auto se propun de pe De915/5.

### **3.4.4. Sistemalizare verticala**

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative (panta de cca 2% de la sud la nord), se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulatia carosabila realizandu-se in incinta, preponderent pe directia est-vest.

Teritoriul studiat se zonifica, in functie de amplasamentul si caracteristicile functionale ale constructiilor astfel:

- a. ZR – zona aferenta functiunilor propuse
- b. TA – zona de unitati agricole existente
- c. circulatie pietonala
- d. circulatie carosabila

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

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata	
		Mp	%
1.	Teren aferent constructiilor, introdus in intravilan ZR	37750	84,81
2.	Teren agricol TA	5092	11,44
3.	Circulatie carosabila inclusiv rigolele adiacente	1503	3,38
4.	Circulatie pietonale, trotuare	101	0,23
5.	Spatiu verde	64	0,14
	TOTAL	44510	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 +10,00m 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 plansa de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre limitele terenului.

Retragerea constructiilor fata de DN22 va fi determinata de marimea zonelor de protectie ale retelelor paralele cu DN22.

Retragerea constructiilor fata de De915/20 va fi de minim 6,00 m fata de axul drumului de exploatare.

Aliniamentul terenului fata de De915/20 va fi de 6,0m fata de axul drumului, constructiilor se vor putea amplasa pe aliniament.

#### **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.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0

#### **3.5.5. Zone protejate. Interventii permise**

Conform deciziei Agentiei de Protectia Mediului Constanta, planul de fata va rezolva problemele ridicate din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.

### **3.6. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **3.6.1. Alimentare cu apa**

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se va extinde reseaua RAJA. Pana la finalizarea acestor lucrari se vor fora puturi care vor asigura necesarul de apa pentru buna functionare a obiectivelor. Se estimeaza un maxim de 5 puturi, amplasate in zona de est a terenului. Acestea se vor executa pe rand, in functie de necesitati.

#### **3.6.2. Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la fose septice vidanjabile, amplasate in vecinatatea constructiilor. Daca e cazul se vor amplasa separatoare de

hidrocarburi si minisatii de epurare. Apele curate rezultate se vor folosi pentru eventualele rezerve de apa tehnologica sau de incendiu si pentru irigarea spatiilor verzi.

Apele pluviale se vor dirija catre suprafetele inierbate.

### 3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentele obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de retele. electrice. Pentru racordarea la energia electrica sunt necesare lucrari de dezvoltare si 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 domeniu public al primariei.

Situatia tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		mp	%
1	Terenuri apartinand domeniului privat al statului sau a unitatii administrativ-teritoriale	1385	3,11
2	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	42842	96,25
3	Terenuri proprietate privata care trec in domeniu public al unitatii administrativ teritoriale	283	0,64
	TOTAL	44510	100.00

### 3.7.3. Circulatia terenurilor

O fasie de teren in suprafata de 283 mp va trece din proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in domeniu public in scopul dezvoltarii De 915/20.

Celelalte suprafete nu isi vor modifica regimul de proprietate.

#### **IV. CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Comunei Lumina;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

S-a introdus in intravilan o suprafata de teren de 3,8 ha, pentru care s-au stabilit reglementari de construire. Avand in vedere dimensiunile a amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,  
arh. Ignis Duvagi

## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **AFERENT P.U.Z. PENTRU INFIINTARE FEMA BOVINE CARNE**

#### *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. amplasare hale si constructii pentru infiintarea unei ferme de bovine de carne: hale de crestere si adpost bovine, filtru sanitar, container frigorific, remiza utilaje, platforma furaje, bucatarie furajera, gospodarie de apa, put forat, cabina put, fanar, rezervor de precolectare, bazin vidanjabil, bazin de stocare dejectii, etc..

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

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii completa a terenului;
- amplasarea de hale si cladiri pentru functiunile principale si cele secundare.



Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z..

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism a unui sau mai multor obiective prevazute, primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### ***2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL***

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Fiecare constructie necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda circuitului agricol.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

### ***2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC***

La transportul, executia si exploatarea constructiilor si amenajarilor se vor respecta distantele de protectie si siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

In timpul constructiei se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. In cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

### ***2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII***

Fata de DN22 se va pastra aliniamentul terenului, iar retragerea constructiilor se va face la minim 10m de axul drumului.

Fata de De915/20, aliniamentul terenului se va retrage pana la 6m fata de axul existent al drumului, iar constructiile se pot amplasa pe aliniament.

#### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesul rutier la o obiectivele propuse se va prevedea atat din din De915/20.

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, 6m de la ax in fiecare parte, astfel: latimea drumului cu cate o banda pe sens va fi de 7m, trotuar de 1,5m si spatiu verde pana la terenurile proprietate de 1,0m. 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 unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

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 constructiile 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 imprejmuiri din plasa metalica.

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

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

a. ZR – zona aferenta functiunilor propuse

- b. TA – zona de unitati agricole existente – se mentin prescriptiile PUG
- c. circulatie pietonala – se mentin prescriptiile PUG
- d. circulatie carosabila – se mentin prescriptiile PUG
- e. spatiu verde – se mentin prescriptiile PUG

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Zona studiata avand o singura functiune predominanta, nu s-a facut o clasificare a acesteia in subzone, deoarece se pot identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent P.U.Z.. Pe parcele sunt prevazute a se executa obiectivele prevazute la articolul utilizarilor permise.

##### **4.1. DATE DE RECUNOASTERE**

Suprafata de teren destinata obiectivelor, ocupa cea mai mare parte a terenului.

Tipul de proprietate al terenurilor: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Terenul proprietate privata va trece din extravilan in intravilan.

##### **4.2. UTILIZARI PERMISE**

- ferma agrozootehnica de crestere a bovinelor, constituita din urmatoarele constructii: hale de crestere si adapost bovine, filtru sanitar, container frigorific, remiza utilaje, platforma furaje, bucatarie furajera, gospodarie de apa, put forat, cabina put, fanar, rezervor de precolectare, bazin vidanjabil, bazin de stocare dejectii, etc..
- hale agro-zootehnice
- depozitare si comercializare produse agrozootehnnice
- depozitare si comercializare produse furajere
- depozitare si comercializare seminte, ingrasaminte, pesticide
- hale de productie pentru agro-industrie
- hale de productie avand ca materie prima produse sau deseuri agricole
- hale pentru servicii agricole
- cladiri pentru birouri administrative care vor deservi functiunile principale
- anexe gospodaresti care vor deservi functiunile principale

##### **4.3. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele exisrtente ale proprietatii vor fi:

- 6,00 m fata de axul drumului de exploatare spre nord
- 2,00m fata de limita proprietatii dinspre nord

- 2,00m fata de limita proprietatii dinspre sud
- 10,00m fata de axul DN22

#### **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 +10,00m fata de cota terenului existent. Sunt permise inaltimei 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 o alee carosabila prevazuta in incinta. Aceasta iese in drumul de exploatare De915/20.

#### **4.7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE**

Pentru hale – structuri metalice cu inchideri perimetrare 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. Fatadele vor fi finisate cu materiale durabile, agrementate tehnic, compatibile cu functiune, iar invelitorile vor fi ceramice.

Pentru parcare 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 (evonimus, buxus), etc..

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

Pentru aliniamente se vor folosi pomi fructiferi.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi