**VOLUMUL 1**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

* 1. **Date de recunoastere a documentatiei**
* Denumirea lucrarii: **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU PARCELA A276/1, IN SUPRAFATA DE 63000MP, IN VEDEREA INFIINTARII UNEI FERME DE REPRODUCERE SUINE SI CRESTEREA TINERETULUI PORCIN”**
* Amplasament: Jud. Constanta, mun. Mangalia, Extravilan, Parcela A276/1
* Beneficiar: **SC VENUS PIGLETS SRL**

Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Neptun, str. Plopilor, bl. C200, et. 3, ap. 311, cod postal 905500, tel. 0762 178 120

* Proiect numarul: 85/2017
* Proiectant: S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.

Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. General Dragalina, nr. 1,

tel: 0747 339 266

* Forma de detinere a terenului: Teren situat in extravilan, proprietate privata a numitilor Marinica Petrisor si Deng Weiwei conform Actului de dare in plata cu inchiriere de autentificare nr. 4818/26.10.2015, emis de Societatea profesionala Notariala Charcovschi, Mangalia, cu incheiere de intabulare nr. 48007/2015 la OCPI Constanta si Publicitate Imobiliara Mangalia, cu drept de superficie in favoarea SC Venus Piglets SRL conform contractului de superficie cu inchere de autentificare nr. 1738/26.05.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta.
* Forma de executie: va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire.
  1. **Obiectul P.U.Z.**
* **Solicitari ale temei program**

Scopul prezentei documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU PARCELA A276/1, IN SUPRAFATA DE 63000MP, IN VEDEREA INFIINTARII UNEI FERME DE REPRODUCERE SUINE SI CRESTEREA TINERETULUI PORCIN”** este acela de a stabilii compozitii coerente de dezvoltare din punct de vedere urbanistic.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialul de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata introducerea intregii suprafete studiate in intravilan si reglementarea unui ferme de reproducere suine si cresterea tineretului porcin pana la greutatea de max 25kg.

Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUZ-ului, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenjarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este

necesar intocmirea unui PUZ (plan urbansitic zonal) in baza unui aviz de initiere aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

Teren situat in extravilan, proprietate privata a numitilor Marinica Petrisor si Deng Weiwei conform Actului de dare in plata cu inchiriere de autentificare nr. 4818/26.10.2015, emis de Societatea profesionala Notariala Charcovschi, Mangalia, cu incheiere de intabulare nr. 48007/2015 la OCPI Constanta si Publicitate Imobiliara Mangalia, cu drept de superficie in favoarea SC Venus Piglets SRL conform contractului de superficie cu inchere de autentificare nr. 1738/26.05.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta.

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU PARCELA A276/1, IN SUPRAFATA DE 63000MP, IN VEDEREA INFIINTARII UNEI FERME DE REPRODUCERE SUINE SI CRESTEREA TINERETULUI PORCIN”** se urmareste:

* valorificarea potentialului uman, natural si economic;
* valorificarea resurselor existente;
* necesarul de locuri de parcare se va realiza in interiorul parcelei, prin parcari la nivelul solului;
* organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor

functiuni prevazute a se realiza, precum şi încadrarea lor într-o solutie de ansamblu;

* organizarea circulatiei carosabile şi pietonale, realizarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone ale localitatii;
* completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU PARCELA A276/1, IN SUPRAFATA DE 63000MP, IN VEDEREA INFIINTARII UNEI FERME DE REPRODUCERE SUINE SI CRESTEREA TINERETULUI PORCIN”** se va stabili:

* introducerea terenului aflat in extravilan in intravilan;
* valorificarea potentialului uman, natural si economic;
* valorificarea resurselor existente;
* necesarul de locuri de parcare se va realiza in interiorul parcelei, prin parcari la nivelul solului, drumuri de incinta si accesul autospecialelor de interventie 6m;
* organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor

functiuni prevazute a se realiza, precum şi încadrarea lor într-o solutie de ansamblu;

* organizarea circulatiei carosabile şi pietonale, realizarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone ale localitatii;
* completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Terenul este inregistrat la categoria de folosinta „arabil”.

**Reglementari pentru terenurile din extravilan conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Mangalia:**

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (indundatii, alunecari de teren, eroziunea solului) anexa gospodaresti ale exploatatiilor agrocile, precum si constructii si amenajari speciale.

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de sud, din drum betonat. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza, pentru a prelua circulatia in si din incinta.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**
* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

1. PUG si RLU al Municipiului Mangalia;
2. Certificat de Urbanism nr. 254 din 30.05.2017;
3. Avizul de initiere nr. 42519 din 17.08.2017;

* Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

1. Studiu geotehnic;
2. Studiu hidrologic;
3. Studiu topografic.

* Lista legilor din domeniul urbanismului

1. Legea nr. 350 din 2001 (actualizata) privind amenjarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
2. Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
3. Hotararea nr. 152 din 2013 a Consiliului Judetean Constanta privind suprafetele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori,plate decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;
4. Codul civil.

* Lista legilor din domeniul constructiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
2. Legea nr. 184/2011 (republicata si actualizata) privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**2.1. Evolutia zonei**

Mangalia, in primul rand un municipiul si apoi o statiune turistica este situata pe malul vestic al Marii Negre, in sud-estul litoralului romanesc. Construita pe ruinele Cetatii Callatis, infiintata de colonisti greci era considerata unul dintre cele mai importante porturi Dobrogene, alaturi de Constanta si Varna.

Dezvoltarea municipiului: dupa intrarea Dobrogei sub dominatie otomana, zona a decazut, insa isi recastiga stralucirea dupa 1878, atunci cand orasul incepe sa se dezvolte. In 1930 Mangalia devine statiune balneoclimaterica iar dupa 1990, autoritatile au demarat ample proiecte pentru dezvoltarea turismului cultural.

Mangalia este un oras in continua dezvoltare care in ultimii ani si-a insusit cu succes atributul de statiune balneoclimaterica. Izvoarele mezotermale sulfuroase din Mangalia sunt valorificate in bazele de tratament cu rezultate recunoscute.

Plaja orasului este acoperita cu un nisip fin si se intinde intre Saturn si digul nord al Portului. Latimea cea mai mare o atinge in centru, unde se ajunge la 120m. Faleza care margineste plaja este folosita ca zona de promenada iar de-a lungul acesteia se afla mai multe magazine, restaurante si terase. Zona studiata nu a suferit transformari substantiale in ceea ce priveste constructiile deoarece sunt lotizari si functiuni stricte.

Pentru sustinerea promovarii ofertei turistice si cresterea ciculatiei turistice pe litoralul Marii Negre, a fost elaborat „Masterplanul pentru dezvoltarea Turismului National 2007-2026”, de catre o echipa de experti ai Organizatiei Mondiale a Turismului, impreuna cu omologii din Romania, in numele Guvernului Romaniei.

**2.2. Incadrarea in localitate**

Municipiul Mangalia este situat la limita de sud-est a tarii, la aproximativ 45 de km sud de Constanta si la 11 km nord fata de punctul de frontiera cu Bulgaria.

Arealul amplasamentului este situat la circa 3.7km est de hipodromul Mangalia, jud. Constanta, pe DJ 392, la 3km est de de intersectia cu E87 Constanta – Mangalia, intre localitatile Vanatori si Mangalia, in sud-vestul jud. Constanta.

Amplasamentul studiat nu este strabatut de retele stradale si de utilitati, fiind teren agricol. Beneficiarul a solicitat si a primit Certificatul de Urbanism nr. 254 din 30.05.2017, emis de Primaria municipiului Mangalia.

Astfel prin PUZ **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU PARCELA A276/1, IN SUPRAFATA DE 63000MP, IN VEDEREA INFIINTARII UNEI FERME DE REPRODUCERE SUINE SI CRESTEREA TINERETULUI PORCIN”** in municipiul Mangalia, Extravilan, parcela A276/1, destinatia terenului la care face referire studiul de fata se va schimba din teren agricol extravilan in zona unitati agricole, intravilan.

Accesul in zona

Circulatia auto se desfasoara pe drumul betonat care se afla in vecintatatea terenului. Accesibilitatea acestui drum se face din DN 39 care leaga Mangalia de Constanta.

In prezent terenul destinat constructiilor este liber de sarcini pe el existand doar culturi agricole.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

* la Nord – De277
* la Est – A276/2
* la Sud – De272
* la Vest – De275

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de sud, din drumul betonat.

**2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul costei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa, pe distante remarcabile. Acestea cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Mareea este nesimnificativa, max. 10-20cm.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii getehnice, riscuri naturale: terenul studiat apartine platformei Dobrogea de Sud, cuprinsa intre masivul Dobrogei Centrale (de care este separata prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontier cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de varsta cuaternara apar deasupra calcarelor si sunt reprezentate prin argile diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roscate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prafoase, etc.)

Consideratiuni hidrolagice: Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare-Marea Neagra, lacuri subterane si Marea Neagra.

Zonarea seismica: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizata caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate ag=0.16g, conform figurii din Codul de proiectare seismic - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ai acceleratiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul de recurenta IMR=100ani. Perioada de colt Tc=0.7sec, conform zonarii Romaniei in termeni de control (colt), Tc a spectrului de raspuns.

Conditii climatice: Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geofizice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influentele Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase si prin primaveri tarzii si secetoase. Vantul predominant este cel cate bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o unitate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

Regimul precipitatiilor: regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anuale: 3-400mm/an.

Clima Podisului Dobrogea de Sud: regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticiclopian din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord-african, ce duc la seceta, cer senin si temperaturi ridicate. Iarna anticiclopul Siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperaturi, crivatul fiind vantul dominant. Temperatura medie este de 11.4-11.8°C.

Pentru amplasamentul studiat factorul clima este reprezentat prin urmatorului aspect:

* caracter continental pronuntat
* ariditate accentuata
* caracter torential al precipitatiilor
* directial vantului: N-NE cu umiditate redusa vara, iar iarna cu viscole si geruri
* adancimea de inghet: cf STAS 6054/77 = -0.80m
* nu exista conditii de alunecare a terenului

Clima municipiului Mangalia este temperat continentala, cu influente maritime. In zona litorala, temperatura de iarna coboara cateodata sub 0°C. Minima absoluta a fost inregistrata in 1942, cand temperatura a ajuns la -25°.2C. Temperatura max. absoluta este de 36°C.

**2.4. Circulatia**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviale, navale, aeriene.**

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviale, navale, aeriene – pe teritoriul judetului Constanta functioneaza doua aeroporturi Aeroportul International „Mihail Kogalniceanu” si Aeroportul Tuzla. Gara din Mangalia este a doua cea mai impotanta de pe litoralul romanesc al Marii Negre. Aceasta gara este tranzitata in perioada estivala de un numar mare de trenuri de toate categoriile.

Portul turistic Mangalia este cel mai modern port romanesc destinat navelor turistice de dimensiuni mici care navigheaza de-a lungul litoralului Marii Negre. Portul a fost amenajat inperioada 2006-2008 cu finantare europeana si locala.

Din portul turistic Mangalia se pot efectua calatorii in statiunile romanesti: Vama Veche, 1 Mai, Limanu, Venus, Jupiter, Neptun, Mamaia dar si peste granita, in statiuni si orase straine cu iesire la Marea Neagra: Istanbul, Varna, Odesa.

Din punct de vedere al accesului pietonal, zona este deservita in prezent de drumuri existente pavate cu o latime de aproximativ 3m.

Zona este delimitata de aleea betonata, de pe care se face accesul, cu un prospect de 1 banda pe sens. Latimea drumului este de 3.5m.

**2.5. Ocuparea terenurilor:**

**Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:**

Categoria de folosinta a terenului studiat: arabil.

**Relationari intre functiuni**

Zona nu este reglementata deoarece se afla in extravilanul municipiului Mangalia.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Zona nu este reglementata deoarece se afla in extravilanul municipiului Mangalia.

**Aspecte calitative ale fondului construit**:

Nu exista constructii in vecinatatea imobilului deoarece se afla in extravilanul municipiului Mangalia.

**Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**:

Beneficiarii vor incheia un contract cu un serviciu de ridicare si neutralizare a gunoiului.

**Asigurarea cu spatii verzi:**

-

**Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**:

In studiile geotehnice nu au reiesit alte riscuri naturale in afara de seism.

**2.6. Echiparea edilitara:**

**Alimentare cu apa**

Municipiul Mangalia si statiunile aflate la nord de aceasta se alimenteaza cu apa din sistemul Sud Litoral.

Sursele existente in zona municipiului sunt: Pecineaga, Dulcesti, Tatlageac, Neptun, Albesti, Vartop, Cotu Vaii. Dintre acestea, primele trei surse alimenteaza in principal statiunile turistice.

Apa captata din subeteran, prin puturi forate, este de calitate buna (STAS 1342/91) iar inainte de distributia la consumatori se face doar o clorinare.

**Canalizare menajera**

Canalizarea Municipiului Mangalia precum si a statiunilor turistice, aflate la nord de acesta este dezvoltata in sistem divizor.

Apele uzate menajere, prin intermediul unor retele colectoare sunt concentrate in bazinele unor statii de pompare, de unde prin intermediul unor conducte de refulare si colectoare principale, ajung la statia de epurare a Municipiului Mangalia.

Canalizare pluviala

Apele pluviale, prin intermediul gurilor de scurgere si receptorilor pluviali sunt colectate si dirijate catre colectoarele principale, cu descarcare in emisar Marea Neagra sau in lacurile artificiale (Venus-Neptun).

**Telefonizare**

Liniile de telefoane sunt amplasate pe traseele de strazi propuse in canale ingropate.

**Alimentarea cu caldura si producerea apei calde menajere**

Se realizeaza prin instalatii individuale cu utilizarea conbustibililor gazosi sau lichizi.

**2.7. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAR (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

* **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Beneficiarul doreste infiintarea unei ferme de reproducere suine si cresterea tineretului porcin pana la greutatea de max 25kg, cu regim maxim de inaltime P- P+M-1E, Hmax=10m.

* **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

1. aceasta etapa de realizare si de aprobare a PUZ nu presupune activitati directe in perimetrul propus, ci doar initiative legislative si documentatii de aprobare, care nu exercita niciun impact direct asupra zonei. Totusi, odata aprobat PUZ-ul, in cazul implementarii prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificari in vederea amenjarii zonei;
2. in zona analizata, nu au fost specii de flora si fauna de interes comunitar;
3. nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activitatile desfasurate vor fi aceleasi ca si pana in prezent si completate de alte activitati din aceeasi sfera sau care au directa legatura cu acestea.
4. nu vor avea loc schimbari in densitatea populatiilor, un eventual deranj asupra speciilor de fauna;
5. riscuri antropice nu exista deoarece constructiile nou propuse vor respecta legislatia in vigoare.

Zona nu are probleme de alunecari de teren sau inundatii, iar functiunile propuse nu genereaza noxe.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei; conform legislatiei in vigoare pe langa faptul ca a fost publicat in ziarul local, s-a afisat atat la sediul beneficiarului cat si la sediul primariei localitatii un plan de reglementari urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. In timpul afisarii si pana la intocmirea prezentului memoriul nu s-a inregistrat nicio reclamatie a vreunei persoane fizice sau juridice care sa se opuna desfasurarii lucrarilor ce se propun. Prin documentatia de PUG reiese ca aceasta zona poate fi integrata usor in planurile de dezvoltare.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
   1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

**Studiu geotehnic**

Clima județului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticiclonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticiclonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase, ca și prin primăveri târzii și secetoase.

Vântul predominant este cel care bate în direcția N – NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare întindere de - 1°C/ - 2°C, dar în extremitatea sud-estică este pozitivă: acest areal este așadar cea mai călduroasă regiune iarna.

Temperatura medie în lunile iunie – august depășește 25°C.

Temperatura medie anuală este cuprinsă între valorile 11,4°C – 11,8°C.

Amplitudinea termică anuală este destul de diferențiată: 21 - 22°C în jumătatea maritimă a climatului litoral.

Regimul precipitațiilor Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anulale sunt cuprinse între 3 – 400 mm/an.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României , zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, localitatea Constanța, conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu ag = 0,20 g şi perioada de control Tc=0,7 sec.

Adâncimea de îngheț pentru zona analizată, conform NP 112-2013 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei după adâncimea maximă de îngheț, se situează la – 0,80 m.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor”, valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurenţă 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea Constanța, este de qb = 0,5 kPa, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor”, pentru localitatea Constanța, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol sk = 1,5 KN/m2, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.

Stratificația terenului amplasament se prezintă astfel:

**0,00 ÷ 7.00m** – argila galbena cu intercalatii calcaroase;

**Presiunea terenului este de 150 kPa**.

**Studiu hidrogeologic preliminar**

Analiza tuturor datelor prezentate permite concluzionarea mai multor aspecte legate de posibilitatea alimentarii din subteran in perimetrul fermei.

De asemenea se recomanda ca exploatarea sa se faca prin intermediul a cel putin doua rezervoare cu un volum de circa 20m³ fiecare, situate la cotele cele mai ridicate pentru apermite eventual o irigare gravitationala.

* 1. **Prevederi ale P.U.G.**

**Potrivit documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General, imobilul este situat extravilanul municipiului Mangalia.**

**Reglementari pentru terenurile din extravilan conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Mangalia:**

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (indundatii, alunecari de teren, eroziunea solului) anexa gospodaresti ale exploatatiilor agrocile, precum si constructii si amenajari speciale.

**UTR Z1 Parcela A276/1**

**A. DESCRIERE**

1. *LIMITE:*

Arealul amplasamentului este situat la circa 3.7km est de hipodromul Mangalia, jud. Constanta, pe DJ 392, la 3km est de de intersectia cu E87 Constanta – Mangalia, intre localitatile Vanatori si Mangalia, in sud-vestul jud. Constanta.

1. *APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT*

Terenul este liber de constructii.

1. *FUNCTIUNEA DOMINANTA*

Terenul este liber de constructii.

1. *REGIM DE INALTIME*

Terenul este liber de constructii.

1. *DISPONIBILATI DE TEREN*

Terenul este liber de constructii.

1. *ECHIPARE EDILITARA*

Terenul nu este racordat la retelele de apa, canalizare, electricitate.

**B. REGLEMENTARI PROPUSE**

1. *FUNCTIUNI PERMISE*

-Industrie locala, gospodarie comunala,servicii, locuinta de serviciu, depozitare

1. *FUNCTIUNI INTERZISE*

-Celelalte funtiuni.

1. *REGIM DE INALTIME (minim/maxim)*

P/P+M-1E

1. *AMPLASAMENTUL CLADIRILOR FATA DE ARTERELE DE CIRCULATIE, ALINIERE*

Amplasament fata de drum betonat – V – 14.00m;

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei – 8m de la limita laterala N si 12m de la limita laterala S;

Distanta minima fata de limita anterioara a parcelei - 8m de la limita din E;

1. *CARACTERISTICI ARHITECTURALE*

Volumele 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.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip sarpanta.

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperisuri, placari cu marmura la socluri si alte ornamente ce contravin arhitecturii locale.

Se va avea in vedere o volumetrie simpla, moderna, pretabila functiunilor, cu respectarea legislatiei in vigoare, cu finisaje specifice zonei.

Nu se admit pereti cortina si nici suprafete metalice de dimensiuni mari. Se va asigura tratarea similara a tuturor fatadelor aceleasi cladiri;

**Procentul de ocupare a terenului existent: teren aflat in extravilan**

**Coeficientul de utilizare a terenului existent: teren aflat in extravilan**

**Procentul de ocupare minim a terenului propus: P.O.T. prop. 10%**

**Coeficientul de utilizare minim a terenului propus: C.U.T. prop. 0.1**

**Procentul de ocupare maxim a terenului propus: P.O.T. prop. 50%**

**Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus: C.U.T. prop. 0.54**

**REGIM MAXIM DE INALTIME = P, P+M, P+1E;**

**H max. PROPUS = 10M**

* 1. **Valorificarea cadrului natural**

Nu se fac modificari la solutia actuala si se recomanda pastrarea caracterului de zona verde.

* 1. **Modernizarea circulatiei**
* **Accesul** la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de sud, din drum betonat. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza pentru a prelua circulatia in si din incinta.

In interiorul parcelei vor fi prevazute accese pietonale si carosabile, parcaje, zone verzi de protectie, in conformitate cu normele si standardele in vigoare.

* **Organizarea circulatiei feroviare** – dupa caz (constructii specifice si instalatii necesare circulatiei, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri deparcare – garare, etc.) – nu este cazul;
* **Organizarea circulatiei aeriene** – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc.) – nu este cazul.
* **Transportul în comun** Transport în comun este asigurat de trasee aflate in vecinatea zonei studiate, trasee aflate pe soseaua Constantei.
* **Parcaje şi garaje** Parcarile se vor amenaja conform plansei propunere, aceasta prevazand parcari pe terenul studiat ce vor deservi functiunile: industrie locala, Gospodarie comunala, servicii, locuinta de serviciu, depozitare
* **Intersecţii** În cadrul zonei studiate nu exista interesectii
* **Semaforizări** In zona nu exista semaforizari cu semnale luminoase.
* **Organizarea circulaţiei pietonale** drumurile betonate existente nu sunt prevăzute cu trotuare.
* **Sistematizare verticală** Diferenţele de nivel din perimetrul zonei studiate, sunt nesemnificative, astfel încât nu implică mişcări importante de terasamente, iar declivităţile sunt mult sub cele maxime admisibile. Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri şi lucrări care să asigure: declivităţi acceptabile pentru accese locale la construcţii; scurgerea apelor de suprafaţă în mod continuu, fără zone depresionale intermediare; realizarea unor volumetrii de construcţii echilibrate; asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje

etc. rezolvate în plan şi pe verticală în condiţii de eficienţă estetică şi economică.

* 1. **Zonificarea functionala** -Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Indicii urbanistici de control se stabilesc pe fiecare subzona functionala in parte:

**Bilant teritorial**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zone functionale | Existent | | | | Propus | | | |
| Suprafata construita (mp) | Suprafata desfasurata  (mp) | POT din total | CUT din total | Suprafata construita (mp) | Suprafata desfasurata  (mp) | POT din total | CUT din total |
| Industrie, locuinta de serviciu, servicii | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | Minim  6 252.80  Maxim  31 500.00 | Minim  6 306.05  Maxim  33 500.00 | Minim  10  Maxim  50 | Minim  0.1  Maxim  0.54 |
| Alei pietonale si carosabile | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 | 12 600.00 | 12 600.00 | 20 | 0.2 |
| Spatii plantate la sol | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 | 18 900.00 | 18 900.00 | 30 | 0.3 |
| Spatiu verde amenajat pe acoperis | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 | 12 600.00 | 12 600.00 | 20 | 0.2 |
| Total teren propus pentru intravilan | | | | | 63 000 | | 100 | |

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

* asigurarea amplasamentul si amenjararilor necesare pentru obiectivele propuse – realizarea unei ferme de reproducere suine si cresterea tineretului porcin pana la greutatea de max 25kg;
* integrarea corespunzatoare a elementelor propuse;
* asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
* amenajarea numarului necesar de parcari;
* amenajare spatii verzi la sol cu sisteme automate pentru irigat;
* spatii verzi amenajate pe acoperisurile constructiilor.
  1. **Descrierea sumara a proiectului**

**Zona 1 –Industrie locala, Gospodarie comunala, servicii, locuinta de serviciu, depozitare**

Terenul unde se doreste a se realiza investitia este in suprafata de 63000mp si este liber de constructii. Teren situat in extravilan, proprietate privata a numitilor Marinica Petrisor si Deng Weiwei conform Actului de dare in plata cu inchiriere de autentificare nr. 4818/26.10.2015, emis de Societatea profesionala Notariala Charcovschi, Mangalia, cu incheiere de intabulare nr. 48007/2015 la OCPI Constanta si Publicitate Imobiliara Mangalia, cu drept de superficie in favoarea SC Venus Piglets SRL conform contractului de superficie cu inchere de autentificare nr. 1738/26.05.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta.

Conform fluxului tehnologic si analizei scenariilor propuse in cadrul prezentei documentatii s-a considerat oportuna realizarea urmatoarelor obiecte:

1. Obiectul 1: Grajd maternitate+tineret porcin;
2. Obiectul 2: Carantina
3. Obiectul 3: Filtru sanitar;
4. Obiectul 4: Anexa;
5. Obiectul 5: Fosa septica;
6. Obiectul 6: Laguna dejectii;
7. Obiectul 7: Moara + fundatii silozuri;
8. Obiectul 8: Imprejmuire;
9. Obiectul 9: Put forat;
10. Obiectul 10: Rezerva intangibila de apa;
11. Alimentare cu apa;
12. Alimentarea cu energie electrica;
13. Canalizare.
14. Alei platforme carosabile.

Pe langa realizarea constructiilor unitatea va achizitiona si o serie de utilaje tehnologice si functionale cu montaj, utilaje de transport si dotari, neceare desfasurarii in bune conditii a activitatii propuse.

1. ***Obiectul 1: Grajd maternitate+tineret porcin;***

*Structura de rezistenta:*

Este o construcţie zootehnică destinată adăpostirii animalelor (suinelor pentru reproductie si tineretului porcin pana la greutatea de 25kg).

Infrastructura: - beton armat:

* fundatii izolate elastice (bloc si cuzinet) cu grinda perimetrala;
* placa de pardoseala din beton armat cu plase sudate;

Suprastructura: - stalpi si grinzi perimetrale din beton:

* structura este compusa din stalpi si grinzi perimetrale din beton armat pe care se vor sprijini grinzi cu zabrele din metal;
* inchiderile perimetrale se vor realiza din caramida-vata bazaltica-caramida, pentru asigurarea coeficientului energetic solicitat;
* contravantuiri in planul acoperisului;
* pane de acoperis din profile metalice;
* invelitoarea din panouri tip “sandwich”;
* tamplarie din PVC cu geam termopan;

Constructia se incadreaza intr-o forma dreptunghiulara cu lungimea de 173.58 m şi latimea de 30.30 m.

Indicatori tehnici:

* regim de înălţime – parter;
* aria construita = 4573,85mp;
* aria desfasurata = 4573,85mp;
* aria utila = 4369,70mp;
* înălţimea la streaşină = +3.10 m;
* înălţimea la coamă = +6.20 m;
* volumul construit = 12240,00 mc;

1. ***Obiectul 2: Carantina***

*Structura de rezistenta:*

Este o construcţie zootehnică destinată adăpostirii animalelor (suinelor pentru reproductie).

Infrastructura: - beton armat:

* fundatii izolate elastice (bloc si cuzinet) cu grinda perimetrala;
* placa de pardoseala din beton armat cu plase sudate;

Suprastructura: - structura compusa:

* structura este compusa din stalpi si grinzi perimetrale din beton armat pe care se vor sprijini grinzi cu zabrele din metal;
* inchiderile perimetrale se vor realiza din caramida-vata bazaltica-caramida, pentru asigurarea coeficientului energetic solicitat;
* contravantuiri in planul acoperisului;
* pane de acoperis din profile metalice;
* invelitoarea din panouri tip “sandwich”;
* tamplarie din PVC cu geam termopan;

Constructia se incadreaza intr-o forma dreptunghiulara cu lungimea de 26.35 m şi latimea de 11.72 m.

Indicatori tehnici:

* ***regim de înălţime – parter;***
* aria construita = 308,80mp;
* aria desfasurata = 308,80mp;
* aria utila = 280,00mp;
* înălţimea la streaşină = +2.75 m;
* înălţimea la coamă = +4,50m;
* volumul construit = 700,00mc;

1. ***Obiectul 3: Filtru sanitar;***

Infrastructura:

* fundatii continue din beton armat;
* placa de pardoseala din beton armat cu plase sudate;

Suprastructura:

* zidarie portanta cu elemente de confinare din beton armat, verticale (stalpisori) orizontale (centuri si grinzi);
* sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase ce reazema pe ziduri;

Finisaje interioare:

* pardoseli reci din gresie;
* placari ceramice in grupul sanitar;
* vopsitorii cu var lavabil;
* tamplarie din profile PVC cu geam termopan;

Finisaje exterioare:

* caramida aparenta (asimilat);
* tamplarie din profile PVC cu geam termopan;
* trepte din beton armat;
* invelitoare din tabla ondulata;

Constructia se incadreaza intr-o forma dreptunghiulara cu lungimea de 10,60 m şi latimea de 10,30 m.

Indicatori tehnici:

* ***regim de înălţime – parter;***
* aria construita = 136,50mp;
* aria desfasurata = 136,50mp;
* suprafata utila = 111,50mp
* înălţimea la streaşină = +2.75 m;
* înălţimea la coamă = +4,15 m;

Rezolvarea funcţională a clădirii

Parter:

Sala mese 24,40mp;

Vestiar haine strada barbati+femei 14,45mp;

Medic veterinar 10.00mp;

Dep. Med. 1.20mp;

Camera gestatie 10,80mp;

Hol 22,50mp;

Vestiar, dusuri, g.s. barbati+femei 28,15mp

In interior vor fi montate si o serie de utilaje tehnologice si functionale cu montaj, dupa cum urmeaza:

***Centrala termica -*** pentru a se asigura necesarul termic in unitate, s-a avut in vedere achizitionarea unei centrale termice cu o capacitate suficienta, determinata de volumul spatiilor supuse incalzirii.

La stabilirea tipului de centrala s-a tinut cont si de zona in care ne aflam, respectiv localitatea Mangalia, in acest sens s-a optat pentru o centrala electrica.

Caracteristicile tehnice necesare:

* va functiona cu energie electrica;
* pompa de circulatie;

1. ***Obiectul 4: Anexa;***

Infrastructura:

* fundatii continue din beton armat;
* placa de pardoseala din beton armat cu plase sudate;

Suprastructura:

* zidarie portanta cu elemente de confinare din beton armat, verticale (stalpisori) si orizontale (centuri si grinzi);
* sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase ce reazema pe ziduri;

Finisaje interioare:

* pardoseli reci din gresie;
* placari ceramice in grupul sanitar;
* vopsitorii cu var lavabil;
* tamplarie din profile PVC cu geam termopan;

Finisaje exterioare:

* caramida aparenta (asimilat);
* tamplarie din profile PVC cu geam termopan;
* trepte din beton armat;
* invelitoare din tabla ondulata;

Constructia se incadreaza intr-o forma dreptunghiulara cu lungimea de 11.30 m şi latimea de 9.95 m.

Indicatori tehnici:

* regim de înălţime – P+M;
* suprafaţa construită = 112.45 mp;
* suprafaţa construită desfasurată = 165.70 mp;
* înălţimea la streaşină = + 2.00 m;
* înălţimea la coamă = + 7.10 m;
* volumul construit = 350.00 mc.

Rezolvarea funcţională a clădirii

Parter:

Hol acces 18.15mp;

Sala sedinte 15.30mp;

Birou 12.00mp;

G.S. 3.75mp;

G.S. 3.75mp;

Camera odihna 14.30mp;

Camera odihna 14.30mp.

Mansarda:

Birou 18.00mp;

Birou 18.00mp;

Hol 5.35mp;

1. ***Obiectul 5: Fosa septica;***

S-a optat pentru construirea unui fose septice cu dimensiunile in plan 4x4m, adancime de 2.5m si cu o capacitate de stocare a apelor uzate (menajere si tehnologice) de 40.00 mc. Acesta are drept scop preluarea apelor rezultate de la filtru sanitar si de la anexa.

Vidanjarea bazinului se va face periodic, iar apele rezultate se vor duce la cea mai apropiata statie de epurare din zona.

1. ***Obiectul 6: Laguna dejectii;***

Este o construcţie zootehnică destinată depozitarii gunoiului de grajd. La calculul dimensionarii lagunei de dejectie s-a tinut cont de *Codul bunelor practice agricole*. In acest sens s-a atasat la sectiunea alte documente justificative Anexa 7, de unde reiese incacadrarea lagunei de dejectii in normele legale.

Caracteristici:

* folie;
* hidroizolatie;
* pamant natural compactat.

Indicatori fizici:

* Aria construita = 1000,00mp;
* Volumul maxim = 3500,00mc.

1. ***Obiectul 7: Moara + fundatii silozuri;***

Este o construcţie zootehnică destinată depozitarii cerealelor si producerii furajului finit necesar la furajarea suinelor.

*Structura de rezistenta:*

Infrastructura: - metal:

* fundatii izolate elastice (bloc si cuzinet) cu grinda perimetrala;
* placa de pardoseala din beton armat cu plase sudate;

Suprastructura:

* structura metalica
* inchiderile perimetrale se vor realiza din panouri tip “sandwich”
* contravantuiri in planul acoperisului si in planul vertical al stalpilor;
* pane de acoperis din profile metalice;
* invelitoarea din panouri tip “sandwich”;
* tamplarie din PVC cu geam termopan;

Constructia se incadreaza intr-o forma dreptunghiulara cu lungimea de 9.00 m şi latimea de 16.50 m.

Indicatori tehnici:

* regim de înălţime – parter;
* suprafaţa construită = 148.50 mp;
* aria desfasurata = 148.50mp;
* înălţimea maxima moara = + 6.10 m;
* înălţimea maxima silozuri = + 21.65 m;

1. ***Obiectul 8: Imprejmuire;***

Caracteristici tehnice ale împrejmuirii:

Înălţimea faţă de cota terenului amenajat Hmin.=1.50m;

Imprejmuirea va fi efectuata din stalpi metalici 40\*40\*3mm, cu fundatii izolate la stalpi si cu plasa bordurata cu Hmin.=1.50m.

Accesul catre aceasta proprietate se realizeaza de pe drumul de exploatare ce poate fi practicat de toate tipurile de vehicule conventionale. Proprietatea este delimitata de alte terenuri invecinate prin intermediul unui gard ce se intinde pe tot perimetrul aferent proprietatii.

1. ***Obiectul 9: Put forat;***

Putul forat se va realiza conform studiilor de specialitate, document atasat prezentei documentatii la sectiunea alte documente. Scopul putului va fi de a asigura necesarul de apa potabila conform necesarului stabilit la sectiunea “necear de apa potabila” din cuprinsul prezentului proiect.

Putul va fi prevazut cu o pompa de apa.

Putul va avea o adancime de: 50 -70m.

La nivelul prezentului obiect se vor monta si o serie de utilaje tehnologice si functionale cu montaj, dupa cum urmeaza:

***Pompa apa:***

Caracteristicile tehnice necesare:

* debit: aproximativ 3m3/h;
* adancime: aproximativ 60m;
* putere: aproximativ 1152 W;
* tensiune: aproximativ 24V;
* dimensiuni: aproximativ 1060x76 mm;
* lungime cablu: aproximativ 5m;
* greutate: aproximativ 9.5 kg.

1. ***Obiectul 10: Rezerva intangibila de apa;***

Pentru asigurarea necesarului de apa in caz de incendii s-a prevazut prin proiect construirea unui rezervor de apa tampon, cu o capacitate de minim 300mc. Rezerva de apa va reprezentata de un bazin din metal asezat pe un radier din beton armat.

Dimensiuni:

* radier: 11x11m.
* Diametru rezervor: 10m.
* Volum rezervor: 300mc.
* Inaltime rezervor: 4m.

1. ***Alimentare cu apa;***

Alimentarea cu apa se va realiza prin intermediul unui put forat. Conductele de apa se vor poza la o adancime minma de 1.10m sub cota de inghet.

1. ***Alimentarea cu energie electrica;***

Bransamentul electric se va realiza de la reteaua de electricitate de medie tensiune existenta in zona.

1. ***Canalizare.***

Apele tehnologice rezultate din activitatea de productie, din cadrul unitatii vor fi conduse spre fosa septica. Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiile verzi.

1. ***Alei platforme carosabile.***

Caile de acces interioare au fost proiectate pentru a putea usura accesul utilajelor si autovehicolelor ce deservesc unitatea.

Aceste cai de acces vor fi realizate prin turnarea unor placi din beton cu grosimea de 15 cm, pe un suport balast de 20cm, armat cu plasa sudata de 100\*100\*4, distribuita pe doua randuri. Suprafata aleilor betonate = 3500.00mp, La amenajarea cailor de acces se are in vedere pastrarea unor suprafete cat mai mari de spatiu verde.

**Aliniamente**

* Amplasament fata de drum betonat – V – 14.00m;
* Distante minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei – 8m de la limita laterala N si 12m de la limita laterala S;
* Distanta minima fata de limita anterioara a parcelei - 8m de la limita din E;
  1. **Modul de asigurare a utilitatilor:**

*Alimentarea cu apă* se va face prin intermediul unui put forat. Racordarea va fi executată din conductă de polietilenă de înaltă densitate dimensionată spre punctele de consum, funcţie de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min -1.10 m adâncime.

Evacuarea apelor uzate

Din fermă rezultă următoarele categorii de ape uzate:

*Ape uzate menajere* –Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele într-un bazin vidanjabil betonat şi îngropat cu volumul de 40 mc. Eliminarea apelor se face prin vidanjare periodică şi transport la cea mai apropiată staţie de epurare. Vidanjarea se face la intervale de maxim 6 luni.

***Gunoi de grajd*** – rezultat din activitatea unitatii va fi depozitat intr-o laguna de dejectii cu un volum de 2950,00mc. Dimensionarea lagunei s-a efectuat tinand cont de codul de bune practici agricole, respectiv Anexa 7 – ***„calculator cod bune practici agricole”.*** De unde rezulta un volum minim a lagunei de: 3447-4302mc, iar prin proiect se propune o laguna cu un volum de 3500,00 mc. *(conditie indeplinita)*, pentru verificarea indeplinirii conditiilor mentionate la anexa 7 – ***„calculator cod bune practici agricole”*** s-a atasat la sectiunea alte documente aferente prezentului proiect anexa 7 - ***„calculator cod bune practici agricole” – aplicata.***

Gunoiul de grajd rezultat, va fi mentinut pe o perioada de minim 6 luni in unitate in laguna pentru dejectii, apoi va fi exportat din ferma catre ferme vegetale aflate pe raza localitatii, conditie impusa si de anexa 7 - ***„calculator cod bune practici agricole”,*** in acest sens se vor incheia contracte de vanzare-cumparare.

*Ape uzate tehnologice* – de la activitatea de igienizare. Aceste ape au caracteristicile specifice apelor tehnologice uzate: coliformi fecali, încărcare organică, detergenţi, suspensii solide etc. Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele într-un bazin vidanjabil betonat şi îngropat cu volumul de 40 mc. Eliminarea apelor se face prin vidanjare periodică şi transport la cea mai apropiată staţie de epurare. Vidanjarea se face la intervale de maxim 6 luni.

*Ape pluviale* – pot antrena dejecţii animaliere sau alte suspensii solide de pe suprafaţa fermei. Aceste ape sunt colectate de rigolele şi direcţionate spre spatiile verzi.

*Energie electrica*

Ferma va fi alimentată cu energie electrică din sursă convenţională prin racord la reţeaua de medie tensiune din zonă.

Consumul de energie electrică este relativ scăzut. Se utilizează la: iluminatul spaţiilor, acţionatul utilajelor (moara cu ciocanele, omogenizator, etc), adăpătorile automate, hranitori, ventilatie, etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face direct din BMPT printr-un cablu dimensionat corespunzător până la tabloul general TGD amplasat la intrarea in grajd.

Distribuţia energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate şi echipate cu întrerupător automat.

Instalaţia de iluminat exterior se compune din corpuri de iluminat exterior de securitate tip Philips FCG 18W montate pe faţadele clădirilor.

* 1. **Protectia mediului**
* **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):** imobilele propuse vor indeplini toate conditiile de izolare termica, fonica si hidro, astfel incat consumul de energie sa fie unul cat mai mic rezultand o protejare a mediului inconjurator prin micsorarea cantitatilor de emisii in natura;
* **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
* **Epurarea si preepurarea apelor uzate:** Din fermă rezultă următoarele categorii de ape uzate:

*Ape uzate menajere* –Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele într-un bazin vidanjabil betonat şi îngropat cu volumul de 40 mc. Eliminarea apelor se face prin vidanjare periodică şi transport la cea mai apropiată staţie de epurare. Vidanjarea se face la intervale de maxim 6 luni.

* **Depozitarea controlata a deseurilor:** ***Gunoi de grajd*** – rezultat din activitatea unitatii va fi depozitat intr-o laguna de dejectii cu un volum de 2950,00mc. Dimensionarea lagunei s-a efectuat tinand cont de codul de bune practici agricole, respectiv Anexa 7 – ***„calculator cod bune practici agricole”.*** De unde rezulta un volum minim a lagunei de: 3447-4302mc, iar prin proiect se propune o laguna cu un volum de 3500,00 mc. *(conditie indeplinita)*, pentru verificarea indeplinirii conditiilor mentionate la anexa 7 – ***„calculator cod bune practici agricole”*** s-a atasat la sectiunea alte documente aferente prezentului proiect anexa 7 - ***„calculator cod bune practici agricole” – aplicata.***

Gunoiul de grajd rezultat, va fi mentinut pe o perioada de minim 6 luni in unitate in laguna pentru dejectii, apoi va fi exportat din ferma catre ferme vegetale aflate pe raza localitatii, conditie impusa si de anexa 7 - ***„calculator cod bune practici agricole”,*** in acest sens se vor incheia contracte de vanzare-cumparare.

* **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:** nu este cazul;
* **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instruirea de zone protejate:** nu este cazul;
* **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:** dupa obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrarile propuse in prezentul PUZ, beneficiarul va reface zonele cu spatiu verde afectate iar arhitectii vor integra noile constructii astfel incat acestea sa se prezinte ca un tot unitar;

**4. CONCLUZII: MASURI IN CONTINUARE**

In concordanta cu codul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei din cadrul municipiului Mangalia.

Au fost avute in vedere si preluate toate prevederile si propunerile din documentatiile urbanistice aprobate anterior.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de inaltime, de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracterul arhitectural al cladirilor, materiale admise.

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,

Arh. Oana Mirela Serbanescu

Urb. Liviu Veluda