

PLAN URBANISTIC ZONAL
SEDIU ADMINISTRATIV AGRIBUCUR
PARCELA (A294/12+ A 294/13) LOT 1 SI LOT 2, COMUNA INDEPENDENTA,
SAT MOVILA VERDE, JUD CONSTANTA

FAZA : PUZ

TITULARUL INVESTITIEI:
„AGRIBUCUR” SRL

ELABORATOR:
ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE PREZENTARE
2. BORDEROU GENERAL
3. ACTE DETINERE TEREN
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. AVIZ DE OPORTUNITATE
6. STUDII:
 - Studiu geotehnic
 - Memoriu general
 - Ridicare topometrica
7. MEMORIU GENERAL
8. REGULAMENT DE URBANISM

PLANSE DESENATE

- | | |
|------------------------------|------------|
| 9. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | Sc. 1/5000 |
| 10. SITUATIA EXISTENTA | Sc. 1/1000 |
| 11. REGLEMENTARI URBANISTICE | Sc. 1/1000 |

MEMORIU GENERAL

CAP I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL **SEDIU ADMINISTRATIV AGRIBUCUR –PARCELA (A294/12+A294/13) LOT 1 SI LOT 2, SAT MOVILA VERDE, COMUNA INDEPENDENTA**

Amplasament:

Obiectivul pentru care se elaboreaza prezenta documentatie este amplasat la vest fata de intravilanul satului Movila Verde in zona intersectiei DJ 392 cu drumul de exploatare De 282, iar zona de studiu este cuprinsa intre intravilanul satului Movila Verde, drumul judetean DJ 392 si De 282.

Amplasamentul, PARCELA (A294/12+A294/13)/1 este teren scos din circuitul agricol iar PARCELA (A294/12+A294/13)/2 este incadrat in categoria de folosinta teren agricol.

Titularul investitiei:

S.C."AGRIBUCUR" S.R.L.

Beneficiarul investitiei:

S.C."AGRIBUCUR" S.R.L.

Proiectant de specialitate:

ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.2. Obiectul Planului urbanistic zonal:

Prin avizul de oportunitate nr. 7/26.10.2017, aprobat de Vicepresedintele Consiliului Judetean Constanta, a fost demarata elaborarea planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat Dj 392 de la Nord, de Parcela A294/14 la Sud, de De 282 la Vest, teren situat la limita cu intravilanul localitatii Movila Verde.

Terenul agricol cuprins intre limitele precizate mai sus, are o suprafata totala de cca 3.76 ha (din care suprafata de 30.000 mp apartine "AGRIBUCUR" lotul 2). Lotul 1– scos din circuitul agricol – are o suprafata de 1.5 ha, pe care este propusa realizarea investitiei SEDIU ADMINISTRATIV AGRIBUCUR.

Suprafata totala a zonei studiate este de 6,95 ha in care terenul destinat circulatiei ocupa o suprafata 5099 mp iar spatiile cu rol de protectie a drumurilor (Dj 392) ocupa 12710.

Conform reglementarilor din Regulamentul Local de Urbanism, terenul studiat face parte din teritoriul administrativ al comunei Independenta, putand face obiectul

extinderii intravilanului satului Movila Verde in scopul dezvoltarii unor activitati compatibile cu functiunea de locuire.

Tema program

Prezenta documentatie de urbanism isi propune :

- stabilirea unor reglementari de urbanism adecvate amplasamentului care sa indeplineasca si cerintele beneficiarului ;
- determinarea conditiilor de integrare a obiectivului propus in contextul zonei studiate;
- dimensionarea, functionalitatea, regimul de inaltime si a criteriilor ce urmeaza a fi indeplinite de aspectul exterior al cladirilor
- valorificarea potentialului urbanistic al amplasamentului, datorat accesului facil si al vizibilitatii dintr-un drum judetean.
- studierea acceselor carosabile si pietonale la nivelul zonei;

Surse documentare

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic General - PUG;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Ordinul nr. .839/2009 al ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1992 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Hotararea RUR 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului referitor dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului privind organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;

Studii elaborate in concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic
- ridicare topometrica -plan vizat OCPI Constanta

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1.3. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din teritoriul administrativ al comunei Independenta, fiind amplasat alipit intravilanului existent al satului Movila Verde.

Localizarea favorabila si solurile fertile au incurajat dezvoltarea ramurilor agriculturii : cultura mare plantelor, ca principale ocupatii ale locuitorilor comunei.

SC AGRIBUCUR SRL cultiva o suprafata de 2000 ha terenuri agricole, localizate pe teritoriul comunei Independenta si in comunele invecinate. Suprafetele sunt destinate in special „culturii mari”: grau, porumb, floarea-soarelui.

Pornind de la cerinta asigurarii spatiilor necesare sustinerii activitatilor agricole pe care le desfasoara societatea, de la evaluarea recoltei (cantar bascula, laborator analiza seminte, birouri administrative), depozitarea temporara a produselor agricole, pana la adapostirea utilajelor pentru protejarea de fenomenele meteorologice extreme, prezenta documentatie urmareste stabilirea conditiilor in care se poate constitui un sediu administrativ pe terenul in suprafata de 15000 mp, scos din circuitul agricol

Pe suprafata de 15000 mp exista o platforma betonata, un cantar bascula si o hala pentru utilaje agricole.

Ca locatie pentru realizarea sediului, societatea propune Parcela (A294/12 + A294/13) Lotul 1.

Parcela (A294/12 + A294/13) /2, reprezinta o suprafata pe care societatea intentioneaza sa o dedice dezvoltarii unei zone mixte, de depozitare si procesare primara a produselor agricole.

Loturile mai sus mentionate, sunt situate la limita intravilanului satului Movila Verde.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona studziata, se invecineaza cu trupul localitatii Movila Verde spre est – avand terenuri cu destinatia de locuinta (gospodarii), in proximitate si este limitrofa drumului judetean Dj 392. In frontul opus al drumului Dj 392, vis-a-vis de terenul studiat, se afla terenuri agricole in extravilan.

Regim de inaltime - Parter

POT existent - 5 - 20%

CUT existent - 0.05 – 0.2

Aliniamente existente – in zona limitrofa terenului studiat nu exista un aliniament prestabilit;

Retragerile fata de limitele laterale ale loturilor – zona de locuinte limitrofa terenului s-a dezvoltat spontan, fara impunerea / respectarea unor retrageri;

Potential de dezvoltare

Odata cu dezvoltarea activitatilor desfasurate de "AGRIBUCUR" investitorul a identificat oportunitatea valorificarii potentialului urbanistic al Parcele (A294/12 + A294/13) /1. in scopul realizarii unui SEDIU ADMINISTRATIV.

1.4. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aflat in studiu pentru realizarea obiectivului sediu administrativ este localizat in partea vestica ca a localitatii Movila Verde.

Parcela (A294/12+A294/13)/1 este accesibila din drumul de exploatare De 282 si destinatia sa actuala este aceea de curti constructii.

Intregul terenul detinut de "AGRIBUCUR" -Parcela (A294/12 + A294/13) lot 1 si lot 2 - are urmatoarele vecinatati:

- la Nord– DJ 192
- la Est – Intravilan sat Movila Verde

- la Sud – Parcele A294/14(IE 100426)
- la vest – De 282

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Climatologic Dobrogea prezinta arealul din tara noastra cu clima cea mai arida (temperatura continentală excesivă) avand ca principali parametrii cu influenta asupra constructiilor:

Temperatura medie a aerului	+ 11,2°C
Temperatura maxima anuala a aerului	+ 37,5°C
Temperatura minima anuala a aerului	- 26,5°C
Precipitatii medii anuale	347,8 mm/mp
Vanturi dominante	NE- E- SV

Conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri P 100-1/2014, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec

Adancimea maxima de inghet in perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80 m.

Din punct de vedere geologic, perimetrul propus se afla in unitatea structurala a Podisului Dobrogean.

Terenul studiat, compus din Parcela (A294/12 + A294/13) LOT 1 si LOT 2 dispuse in forma unui trapez cu o latura paralela cu Dj 392, are panta de la vest spre est, si nu prezinta accidente de relief care sa genereze riscuri naturale .

2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia majora in zona se desfasoara pe Dj 392, ce strabate satul Movila Verde pe directia Est-Vest.

Circulatia secundara, de acces la fiecare din functiunile localizate in zona studiata, se desfasoara pe drumurile comunale existente si pe De 282.

Terenul este accesibil din De 282, drum de exploatare, fara trotuare laterale, la care Parcela (A294/12+A294/13)/1 are o deschidere de 115 m. Circulatia pietonala, redusa ca intensitate, se desfasoara tot pe carosabil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA
Potrivit PUG al comunei Independenta, terenul este inclus in zona terenurilor din extravilan care pot fi incluse in intravilan, in scopul dezvoltarii unor activitati compatibile cu functiunile existente in zona .

Terenul pe care se propune realizarea SEDIULUI ADMINISTRATIV AGRIBUCUR are in prezent destinatia de curti –constructii. Pe acest teren se afla o hala cu regim de inaltime parter inalt, o platforma betonata si un cantar bascula.

Terenul invecinat, situat in acelasi front al drumului judetean este teren agricol.

Procentul de ocupare al terenurilor din zona este cuprins intre 5 si 20% .

Din punct de vedere juridic, Parcela (A294/12 + A294/13) lot 1 si lot 2 apartin AGRIBUCUR fiind dobandite prin contractele de vanzare-cumparare anexate prezentei documentatii.

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii declarate a fi monumente de arhitectura si nici cu valoare ambientala.

In zona studiata nu exista retelele de alimentare cu apa, canalizare si de alimentare cu energie electrica.

RELATIONAREA INTRE FUNCTIUNI

Funciunea existenta in zona studiata o reprezinta un spatiu de tip hala destinata depozitarii temporare a produselor agricole recoltate de catre S.C. Agribucur S.R.L. dar si adapostirii utilajelor agricole in sezonul de iarna. Terenul scos din circuitul agricol-Parcela (A294/12+A294/13)/1 se invecineaza spre sud si vest cu terenuri agricole, accesul realizandu-se din De 282.

La momentul realizarii prezentei documentatii, relatiile intre aceste functiuni sunt de coexistenta. Pe de o parte in spatiile destinate depozitarii nu se desfasoara activitati generatoare de trafic intens, nu exista zone de depozitare deschise, vizibile din circulatiile publice, iar pe de alta parte locuintele aflate in limita intravilanul Satului Movila Verde sunt amplasate izolat, pe loturi cu suprafete mari iar vegetatia realizeaza o perdea de protectie fata de traficul de pe Dj 392.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Procent existent de ocupare a terenului

POT = 5-20 % (pentru intreaga zona ocupata cu constructii)

Coefficient existent de utilizare a terenului

CUT = 0.05 - 0.2 (pentru intreaga zona ocupata cu constructii)

Tendinta este de ocupare a terenului pana la un POT de 35% - 40% pentru zonele cu alta destinatie decat cea de locuinte individuale. Tendinta este justificata de asigurarea facila a accesului.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Din studiul efectuat asupra calitatii fondului construit existent se constata urmatoarele:

- in zona exista o cladire construita recent, durabila si in stare buna cu destinatia de hala
- cea mai mare parte din cladirile din zona de locuit invecinata terenului studiat au destinatia de locuinte si sunt in stare medie, ;

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona in care se propune realizarea sediului administrativ Agribucur, nu permite la acest moment bransarea obiectivului la retelele de alimentare cu apa si alimentare cu energie electrica ale satului Movila Verde.

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In conformitate cu avizul geotehnic terenul ce face obiectul documentatiei se incadreaza in categoria geotehnic „1” si are risc geotehnic „redus”

Zonele invecinate nu sunt zone cu risc natural sau antropic.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Din punct de vedere functional, zona studiata nu ridica probleme la nivelul comunei.

La nivelul zonei, al carei profil functional este mixt, putem constata urmatoarele:

- Lipsa unui aliniament al cladirilor fata de Dj 392 si amplasarea aleatorie fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI IN CORELATIE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

2.6.1. Alimentarea cu apa

Aflat in extravilan, Lotul 1 nu dispune de racord la reseaua de alimentare cu apa a satului Movila Verde.

2.6.2. Canalizarea apelor menajere

Satul Movila Verde nu dispune de sistem de canalizare a apelor menajere.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrica

La reseaua de alimentare cu energie electrica a satului Movila Verde sunt racordate imobilele situate in intravilanul satului .

2.6.4. Telecomunicatii

In sat exista retele de telecomunicatii prin cablu si wireless, la care sunt racordate imobilele existente.

2.6.5. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de distributie a agentului termic. Incalzirea spatiilor in cladirile existente se realizeaza prin instalatii electrice de incalzire, centrale cu combustibil solid sau sobe cu combustibil solid.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale

2.6.7. Gospodarie comunală

Zona studiata se afla in vecinatatea trupului satului Movila Verde, acesta avand serviciul de salubritate asigurat.

Principalele disfunctionalitati

Teren bine relationat din punct de vedere al cailor de comunicatii rutiere, care, in conditiile unei dezvoltari controlate a zonei nu va genera disfunctionalitati din acest punct de vedere, la nivelul localitatii Independenta.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• Relatia cadru natural-cadru construit

In zona studiata nu exista elemente speciale ale cadrului natural. Lotul 2, pe care se propune realizarea ZONEI MIXTE PENTRU DEPOZITAREA SI PROCESAREA PRODUSELOR AGRICOLE este liber de constructii iar pe lotul 1, destinat realizarii SEDIULUI ADMINISTRATIV se gasesc o hala, o platforma betonata si un cantar bascula.

• Evidentierea riscurilor naturale antropice

Nu se pune problema riscurilor antropice. Zona este amplasata in vecinatatea intravilanului iar reconsiderarea acesteia din punct de vedere urbanistic nu reprezinta un risc antropic.

Solul: Contaminarea cu produse petroliere provenite de la mijloacele de transport este nesemnificativa.

Apa: Contaminarea apelor de suprafata sau a apelor freatice cu produse petroliere provenite de la autovehicule si cu ape menajere din canalizatiile menajere sparte nu este semnificativa ;

Aerul : Noxe provenite de la autovehiculele care circula in zona, in limite acceptabile.

Zgomote si vibratii. Zgomote produse de autovehicule in circulatie, in limite acceptabile.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.**

Dj 392, datorita rolului sau, are o circulatie a autovehiculelor importanta. Profilul drumului judetean este de 2 benzi de circulatie, cate 1 banda pe fiecare sens . Ca masura specifica pentru atenuarea impactului acestei circulatii asupra zonei in general si a zonei studiate in particular, mentionam crearea unei plantatii de aliniament, cu efect de ecran protector de praf si zgomot.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pe teren si in zona nu sunt prezente zone sau imobile care au valoare de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic (dupa caz)**

Nu exista potential balnear sau turistic recunoscut al terenului studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Planului Urbanistic General al comunei, zona este invecinata Unitatii Teritoriale de Referinta a satului Movila Verde, fiind propice dezvoltarii unor activitati compatibile cu functiunile prezente pe terenurile invecinate.

In Avizul de oportunitate emis, Consiliul Judetean Constanta considera ca se poate studia posibilitatea dezvoltarii unui SEDIU ADMINISTRATIV .

Intentia investitorului, S.C."AGRIBUCUR" S.R.L., este de a valorifica potentialul urbanistic al Parcelei (A294/12+ A294/13), Lotul 1, accesul facil al acesteia din De 282, pentru realizarea obiectivelor ce vor constitui sediul propus si vor putea sustine si imbunatatii activitatea pe care o desfasoara societatea.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Demersurile "AGRIBUCUR" se fundamenteaza pe necesitatea asigurarii unor spatii proprii de depozitare a produselor vegetale, pentru adapostirea utilajelor si a unor spatii de birouri si vestiare.

Asa cum a rezultat din analiza situatiei existente, zona studiata prezinta oportunitati pentru dezvoltarea activitatilor legate de depozitarea produselor agricole, dezvoltarea acestora fiind in mod esential determinata de pozitia amplasamentului, de accesul facil din drumul de exploatare existent .

Prin prezentul plan urbanistic zonal se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 45000 mp detinuta de "AGRIBUCUR" pentru realizarea SEDIULUI ADMINISTRATIV.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii Independenta terenul studiat se afla la limita intravilanului Satului Movila Verde.

Pentru zona ce se doreste a fi introdusa în intravilan se pot stabili reglementari urbanistice prin aprobarea unui PUZ elaborat pentru terenul studiat . Documentatia va stabili functiunile admise, regimul de inaltime si de aliniere al constructiilor, indicatorii urbanistici admisi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

In zona nu exista elemente ale cadrului natural necesar a fi puse in valoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia in zona se face pe strazile ce delimiteaza amplasamentul: drum comunal, Dj 392.

Deschiderea terenului studiat, pe o distanta de cca 130 m, la drumul de exploatare De 282, permite realizarea accesului auto pentru sediul administrativ propus din aceasta artera de circulatie. Relatia majora cu restul localitatii din punct de vedere al circulatiei se face prin drumul judetean Dj 392.

Funciunea propusa va genera transport in concordanta cu obiectivele ce se vor realiza pe amplasament (respectiv spatiile pentru depozitarea produselor agricole), in etapele prevazute de investitor, iar capacitatile de transport principale vor fi camioanele cu remorca articulata cu capacitate utila de 40T (greutate totala 60T).

Pentru realizarea in bune conditii a accesului din si inspre De 282, prezenta documentatie propune largirea profilului stradal al acesteia pana la 6 m, respectiv strada cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens si asfaltarea portiunii cuprinse intre accesul in incinta sediului Administrativ si drumul judetean.

In incinta sediului se vor realiza parcare, adecvate functiunii propuse, calculate conform anexei la HGR nr. 525/1996.

Organizarea circulatiei feroviare, navale, aeriene - nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Obiectivul propus nu va genera o circulatie pietonala care sa necesite amenajarea de spatii speciale, adiacent drumurilor existente.

Sistematizarea verticala a terenului.

Sistematizare verticala a terenului se va realiza in baza unui proiect de specialitate, pe cheltuiala investitorului, dupa realizarea bransamentelor la retelele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica prevazute pentru centrul logistic desfacere si aprovizionare ferme vegetale.

3.5. Zonificarea functionala

SUBZONA SEDIULUI ADMINISTRATIV

Subzona va avea ca reglementari urbanistice urmatoarele:

Destinatia cladirilor:

- utilizari admise - spatii de depozitare tip hala, hala utilaje agricole, sopron utilaje, uscator cereale, cantar bascula, statie carburanti, spatii birouri, moara, fabrica ulei, bascula auto, FNC, laborator analize, statie meteo, amenajari aferente accesului auto, parcarii autovehiculelor, echiparii tehnico-edilitare, spatii plantate;
- utilizari admise cu conditionari - statie pentru tratarea semintelor;

POT MAXIM = 40 %

CUT MAXIM = 0.50

Regimul de aliniere al constructiilor este determinat de respectarea zonelor de protectie a drumului judetean conform reglementarilor Legii nr. 198/2015

Retragerile constructiilor avand functiuni din categoria utilizarilor admise cu conditionari vor fi determinate de respectarea distantelor de protectie fata de zonele de locuinte, prevazute in Ordinul nr 119/2014

Regim de inaltime :

H max pentru constructii tip hala = **10 m**

H max pentru cladiri de birouri si locuinte = **P+1E**

SUBZONA MIXTA DEPOZITARE SI PROCESARE PRODUSE AGRICOLE

Subzona va avea ca reglementari urbanistice urmatoarele:

Destinatia cladirilor:

- utilizari admise - spatii de depozitare tip hala, birouri, procesare primara produse agricole, microsere, FNC, statie carburanti, statie meteo, locuinte de serviciu, amenajari aferente accesului auto, parcarii autovehiculelor, echiparii tehnico-edilitare, spatii plantate

- utilizari admise cu conditionari - baza reparatii utilaje agricole;

POT MAXIM = 40 %

CUT MAXIM = 0.50

Regim de inaltime :

H max pentru constructii tip hala = **10 m**

H max pentru cladiri de birouri si locuinte = **P+1E**

B I L A N T T E R I T O R I A L C O M P A R A T I V				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
ZONA SEDIU ADMINISTRATIV	5310	7.64	14055	20.22
ZONA MIXTA DEPOZITARE SI PROCESARE	-	0.00	30000	43.17
ZONA PROTECTIE DRUMURI	12710	18.29	12710	18.29
CIRCULATII AUTO	5099	7.34	5102	7.34
TEREN AGRICOL	37633	54.15	7633	10.98
TEREN LIBER	8748	12.58	-	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	69500	100.00	69500	100.00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa este asigurata dintr-un rezervor de 80 mc alimentat cu ajutorul cisternelor din reseaua satului Movila Verde. Apa potabila pentru consumul personalului este asigurata cu ajutorul dozatoarelor de apa tip "La Fantana" .

3.6.2. Canalizarea apelor

Canalizarea apei menajere rezultate din activitatea sediului administrativ se va realiza printr-o fosa septica sau printr-o ministatie de epurare a apelor.

Se propune realizarea in viitor a unei retele de canalizare menajera de tip gravitacional ce se va descarca intr-o ministatie de epurare ape uzate menajere.

Canalizarea apelor pluviale

In cadrul incintei se prevad rigole care preiau apele de ploaie provenite de pe cladiri si din zona parcarilor.

Apele de ploaie de pe constructii fiind considerate conventional curate, sunt preluate direct la reseaua de rigole.

Zona va dispune de o suprafata importanta de spatii plantate organizate in perdele de protectie, si plantatie de aliniament.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Necesarul de energie electrica pentru functionarea ansamblului s-a facut conform NP-I8

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica a obiectivelor existente si a celor propuse pe amplasament, S.C. Agribucur a dezvoltat un sistem de alimentare bazat pe surse regenerabile : panouri fotovoltaice, respectiv o centrala eoliana a caror functionare este suplimentata de un generator Diesel de 25KVA.

Echippinga edilitara a intregului teren studiat se va realiza in baza unor proiecte de specialitate, pe cheltuiala investitorului, de catre firme specializate, agreate de detinatorii de retele.

3.6.4.Telecomunicatii

Retea telefonie:

In zona se vor dezvolta retele de telecomunicatii de catre operatorii de telecomunicatii la comanda lansata de investitor. De la acestea se vor asigura bransamente individuale pentru fiecare obiectiv in parte.

In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Retea TVC internet

In functie de solicitarile investitorului se va extinde si reseaua de televiziune prin cablu si internet.

Aceste facilitati sunt optionale putandu-se rezolva in variate solutii tehnice.

3.6.5.Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura si necesarul de apa calda menajera pentru functiunile prevazute in prezenta documentatie se vor asigura cu ajutorul instalatiilor electrice speciale .

3.6.6.Alimentarea cu gaze naturale.

Zona nu dispune de retea de distributie a gazelor naturale.

3.6.7. Gospodarie comunala

Sediul va dispune de platforma de gunoi si europubele proprii, amenajate conform normelor de mediu .

3.7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului spatiului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede obligatia investitorului de a planta spatiile reziduale apartinand zonei studiate .

• Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Surse de poluare enumerate si masuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulatia si stationarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri si platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct in sol.

De asemenea mentionam pozarea conductelor de canalizare in canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apa menajera din acestea in sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate în canale de scurgere; se vor utiliza materiale noi cu comportare în timp bună.

Aerul

Noxe provenite din țevile de esapament. Măsurile ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat.

Zgomote și vibrații

Se vor înregistra zgomote și vibrații produse de autocamioane. Măsurile ce se vor lua: prevederea de spații verzi și plantarea de pomi în incintă pentru crearea de microclimat.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale.**

Nu este cazul, în zona nu a fost semnalată producerea unor fenomene naturale periculoase.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

Apele menajere vor fi dirijate printr-un sistem gravitațional de canalizare și vor fi descarcate într-o minisătație de epurare ape uzate.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Incinta va fi prevăzută cu platforme de gunoi pentru colectarea deșeurilor rezultate din activitatea sediului administrativ și a zonei mixte. Aceste platforme vor fi prevăzute cu sifoane pentru spălare, racordate la rețeaua de canalizare a zonei și cu racord de apă pentru spălare.

Deșeurile se vor colecta selectiv pe categorii (metal, sticlă, hârtie) prin grija investitorului. Ridicarea acestora se face, pe baza de contract, de către firma de salubritate din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.**

Menționăm că în zonă nu sunt prezente zone degradate, maluri sau vai ce necesită a se consolida.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafața de teren ce urmează a fi tratată ca spațiu verde va fi spațiul rezidual rezultat în urma etapelor de construire a obiectivelor sediului administrativ în concordanță cu HG 525 (regulamentul general de urbanism). Pe laturile adiacente drumului comunal (Parcela (A294/12+ A294/13)/ 2) și drumului județean Dj 392, se vor planta arbori cu caracter decorativ și ambiental.

Întreținerea spațiilor verzi revine investitorului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul.

Refacere peisagistică, reabilitare urbană.

Nu este cazul refacerii peisagistice, lucrările propuse nu-și propun să schimbe un cadru natural cu valoarea peisagistică.

Spațiile verzi ce se vor înființa vor fi tratate peisagistic.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic, care ar fi putut fi valorificat.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.**

Nu s-au remarcat disfuncționalități în domeniul căilor de comunicație.

Prin avizele date de detinatorii de utilitati, interventia urbana propusa nu depaseste posibilitatile acestora de a asigura necesarul estimat pentru fiecare retea in parte.

3.8. Obiective de utilitate publica

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

In zona sunt prezente doua tipuri de proprietate: terenuri domeniul privat al persoanelor fizice si juridice si terenuri apartinand domeniului public de interes local si judetean(Dj 392).

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori.

Introducerea terenului detinut de Agribucur in intravilan si realizarea Sediului Administrativ si a Zonei Mixte pentru depozitarea si procesarea produselor agricole nu presupune modificarea regimului juridic al terenurilor.

4 CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

Interventia urbanistica propusa se incadreaza in prevederile PUG al comunei Independenta. In UTR Movila Verde se propune realizarea unei subzone destinata sediului administrativ si a unei subzone mixte, destinata depozitarii si procesarii produselor agricole, cu indicatori urbanistici, regim de aliniere si mod de ocupare a terenului reglementate prin regulamentul aferent PUZ

- Categoriile principale de interventii care sa sustina materializarea programului de implementare

Se impune respectarea documentatiilor urbanistice atat din punct de vedere al administratiei cat si din punctul de vedere al cetatenilor.

Lucrarile se vor realiza prin grija si pe cheltuiala beneficiarului investitiei.

- Prioritati de interventie.

Din punctul de vedere al Consiliului local aceasta lucrare are un regim de prioritate mediu, raportat la prioritatile majore ale localitatii. Investitiile vor fi finantate din surse private.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate Tinandu-se cont de profilul preponderent agricol al productiei la nivelul comunei Independenta, utilizarile propuse sunt compatibile cu functiunile existente sau aprobate in zonele invecinate.

CONCLUZII. Terenul studiat este propus a fi introdus in intravilanul comunei Independenta. Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna valorificare a terenului, continuand procesul de dezvoltare a localitatii. Suprafata relativ mare a terenului si deschiderea celor doua loturi la trei strazi, reprezinta oportunitatile pentru care beneficiarul a promovat aceasta documentatie si solicita aprobarea ei de catre administratia publica locala.

Intocmit ,

Arh. Camelia Rusu