

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

| | |
|----------------------------|---|
| DENUMIRE PROIECT : | INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Jud. Constanța, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451 |
| BENEFICIAR : | Poarta Albă, jud. Constanța |
| INITIATOR : | DELTA SAFIR S.R.L. |
| PROIECTANT GENERAL: | EXTRUDE STUDIO SRL |
| SPECIALITATEA : | ARHITECTURA |
| NUMAR PROIECT : | 807 / 2018 |
| DATA : | martie 2018 |

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal – INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Judetul Constanta, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451
INITIATOR: DELTA SAFIR S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 807/2018

**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE
AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Jud. Constanța, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451

BENEFICIAR: Poarta Albă, jud. Constanța

INITIATOR: **DELTA SAFIR S.R.L.**

LISTA DE SEMNATURI

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| SEF DE PROIECT : | arh. Iulia Cutova |
| URBANISM : | arh. Iulia Cutova |
| | arh. Elena Domolescu |
| STUDIU GEOTEHNIC: | ing. geol. Moga Liliana |
| TOPOGRAFIE: | ing. Iulian Ilasoia |

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal – INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Judetul Constanta, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451
INITIATOR: DELTA SAFIR S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 807/2018

**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE
AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Jud. Constanța, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451

BENEFICIAR: Poarta Albă, jud. Constanța

INITIATOR: **DELTA SAFIR S.R.L.**

Borderou:

01. Foaie de Capat

02. Lista de semnături

03. Borderou

04. Anexe:

CU nr. ... din ...

Aviz prealabil de oportunitate nr. ... din ...

05. Memoriu PUZ

06. Regulament local de urbanism

07. Piese desenate PUZ:

P-01. Încadrare în zonă

P-02. Situația existentă

P-03. Reglementări urbanistice

P-06. Situația propusă

08. Cuprinsul memoriului PUZ:

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
-

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPARE EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
-

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
-

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Întocmit:
 arh. Iulia Cutova

Verificat,
 arh. Elena Domolescu

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ UNITĂȚI DE EXPLOATARE AGRICOLĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, Jud. Constanța, Poarta Albă, Vn942/2, nr. cad. 103451
- Beneficiar: Poarta Albă, jud. Constanța
 - **Initiator: DELTA SAFIR S.R.L.**
 - Proiectantul general: s.c. Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

| | |
|-------------------|--|
| URBANISM : | proiectat: arh. Iulia Cutova, verificat: arh. Elena Domolescu |
| TOPOGRAFIE: | ing. Iulian Ilasoia |
| STUDIU GEOTEHNIC: | ing. geol. Moga Liliana |

- Data elaborării: martie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal îl constituie parcela cu nr. Vn942/2 cu nr. cadastral 103451, în suprafață de 16700mp, situat în localitatea Poarta Albă, jud. Constanta, conform planului de încadrare în zonă, relaționarea acestei zone cu localitatea, prin crearea unor bune legături de comunicații prin rezolvarea circulațiilor existente si nou propuse, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Necesitatea stabilirii unor reglementări urbanistice în vederea introducerii în intravilan și construirii unor unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare pe lotul studiat
- Terenul în cauză are categoria de folosință vie și se află în extravilan; se urmărește introducerea în intravilan și schimbarea regimului terenului în teren de curți-construcții prin prezentul PUZ
- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de nord a intravilanului localității Poarta Albă, pe drumul județean DJ228 care unește localitățile Castelu și Lumina și care merge paralel cu Canalul navigabil Poarta Albă – Midia Năvodari.
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situarea terenului în zona de terenuri agricole și vii și mobilarea în perspectivă a acestei zone, odată cu extinderea intravilanului
- Echiparea cu utilități edilitare
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul se află în extravilan, are categoria de folosință vie. În apropiere de proprietatea care a generat PUZul, peste drum de DJ228, există o zonă cu unități de exploatare agricolă, ceea ce demonstrează necesitatea reglementării zonei pentru schimbarea funcțiunii existente din vie în zonă unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare și, astfel, posibilitatea construirii. Viitoarea zonă configurată va fi de tip unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- În vederea elaborării prezentului PUZ, s-au consultat următoarele documentații:
 - Plan Urbanistic General al comunei Agigea
 - Plan de identificare și ridicare topografică avizat de OCPI
 - Legea nr. 50/1991 și 453/1 aug.2001 privind autorizarea construcțiilor
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația locală

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Agieea

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată face parte din extravilanul localității Poarta Albă și este o zonă preponderent cu destinația terenurilor de vie și arabil. În vecinătatea zonei studiate se află o zonă cu unități de exploatare agricolă. Prezentul PUZ urmărește crearea unei noi zone de unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare. Regimul tehnic al terenului se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ, se va modifica din teren vie extravilan în teren de curți-construcții intravilan.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

O dată cu evoluția și creșterea limitelor intravilanului, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor care în prezent sunt vie sau terenuri agricole, transformarea acestora în terenuri de curți-construcții pentru realizarea de construcții cu funcțiuni de unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare.

- Potențial de dezvoltare

În perioada următoare sunt prevăzute aducerea în această zonă a tuturor utilităților edilitare care lipsesc, ceea ce face ca pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul să crească în ceea ce privește crearea unei zone pentru unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul Vn942/2, cu nr. cad. 103451, este situat în **extravilanul** localității Poarta Albă, în partea de nord a intravilanului.

Vecinătăți:

- la Nord-Est – DJ228
- la Sud-Est – proprietate privată Nenciu Gheorghe – Vn942/3
- la Sud-Vest – zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- la Nord-Vest – proprietate privată, nr. cad. 100228

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Accesul la lotul care a generat PUZ-ul se realizează din drumul județean DJ228 – la Nord-Vest, drum care este paralel cu Canalul navigabil Poarta Albă – Midia Năvodari și care face legătura între localitățile Castelu și mai departe Medgidia și localitatea Lumina.

Echiparea edilitară va evolua în perioada următoare, asigurându-se în zonă toate utilitățile care lipsesc: rețea de aducțiune apă, rețea de canalizare, rețea de energie electrică, rețea și echipamente de telecomunicații etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale
- S-a efectuat un studiu geotehnic prin care să fie pusă în evidență natura terenului și posibilitățile de fundare.

Studiul geotehnic elaborat de ing. Moga Liliana s-a atașat la documentație.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.

Artera principală de comunicație cu centrul localității și cu localitățile învecinate o reprezintă **drumul județean DJ228** – drum actual de 7.90m (câte o bandă pe sens), care are câte o zonă de protecție cu spațiu verde pe ambele sale laturi.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Terenul care a generat PUZul și terenurile care sunt incluse în zona studiată au o bună relaționare cu localitatea Poarta Albă și cu localitățile învecinate prin intermediul drumului județean existent DJ228, și mai departe prin drumul național DN22C. Nu este necesară cedarea pentru circulații, pentru că zona actuală pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente este suficientă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este alcătuită preponderent din terenuri vie și terenuri arabile, în vecinătatea amplasamentului studiat găsiindu-se și o zonă cu unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare.

- Relaționări între funcțiuni

În această zonă cu terenuri cu destinație de vie și arabil, zona propusă pentru unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare se relaționează armonios.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZul și terenurile care fac parte din zona studiată sunt libere de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zonă, în imediata vecinătate a terenului care a generat PUZul există în prezent un număr mic de imobile, cu funcțiunile de unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare, cu regimurile de înălțime Parter.

- Asigurarea de servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate a zonei studiate nu există zone destinate serviciilor – comerțului, alimentației publice. Propunerea de funcțiune pentru zonă de unități pentru exploatare agricolă și funcțiuni complementare nu necesită neapărat zonă de servicii și comerț în imediata vecinătate. Zona poate relaționa facil prin intermediul căilor de comunicație rutieră, DJ228 și DN 22C, cu localitatea Poarta Albă, dar și cu localitățile învecinate, unde există zone de servicii, comerț și alimentație publică.

- Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde reprezintă aproximativ 30-40% din totalul de suprafață a unei parcele.

Pentru funcțiunea de unitate de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare, se va prevedea o suprafață minimă de spațiu verde de 30%.

Pentru stabilirea suprafețelor minime și pentru prevederea de spații verzi plantate cu rol decorativ sau de protecție, se va consulta și Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152 din 22.05.2013.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

- Principalele disfuncționalități

Nu se sesizează disfuncționalități.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare caldura, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz)

Până în momentul de față nu există rețea de energie electrică în zonă, rețea de aducțiune apă, rețea de canalizare, rețea și echipamente de comunicații, urmând ca aceste rețele să se extindă către terenul studiat în viitor.

- Principalele disfuncționalități

În zona studiată, nu există echipare edilitară completă, ceea ce face anevoioasă construcția și darea în folosință.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri vie și terenuri arabile, aceasta propunere nu creează noi probleme de mediu.
- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.
- Se vor prevedea spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu rol de protecție în parcela care a generat PUZul și câte un arbore minim plantat pentru fiecare construcție propusă.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Opțiunile populației, ale autoritatilor locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:
 - Extinderea intravilanului localității
 - Asigurarea de suprafețe construibile
 - Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele învecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiarul PUZului, localitate Poarta Albă, jud. Constanța, și de inițiatorul PUZului, DELTA SAFIR S.R.L., se trag următoarele concluzii:

- Terenul care a generat PUZul nu va fi parcelat
- Nu se vor ceda suprafețe pentru circulație, pentru că nu este necesară modernizarea sau lărgirea arterelor de circulație rutieră existente – DJ228.
- Rezervarea a 30-40% din teren pentru spații verzi cu rol decorativ sau de protecție.
- P.O.T. max = 40% pentru zonă unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare
- C.U.T. max = 1.00 pentru zonă unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare
- Regimul de înălțime: min. P – max. P+2
- Se vor respecta retragerile minime față de zonele cu căi de comunicație rutieră și feroviară și amenajările aferente – min. 20.00m față de zona cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, DJ228, și min. 20.00m față de zona cu căi de comunicație feroviară și amenajări aferente.
- Lățimea terenului care a generat PUZul studiat este de 109.81m. Acesta nu se va parcela, iar dimensiunile sale permit construirea mai multor corpuri de clădire cu funcțiunile de unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare.
- Lățimea drumului județean DJ228 din zona studiată este de aproximativ 7.90m, stradă cu câte o bandă pe fiecare sens de mers. Drumul este protejat pe ambele laturi de spațiu verde cu lățimea variabilă pe fiecare parte de aproximativ 6.00 – 7.50m.
- Se va efectua un studiu geotehnic prin care să fie pusă în evidență natura terenului și posibilitățile de fundare.
- Adâncimea minimă de fundare se va stabili conform studiului geotehnic efectuat – vezi punctul 2.3.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul de față care a generat PUZul se află în extravilanul localității Poarta Albă, jud. Constanța. Dezvoltarea unor zone de unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare pe acest amplasament, respectând reglementările urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic atât din punct de vedere economic, cât și din punct de vedere ambiental, pentru că nu se află în imediata vecinătate a zonelor de locuire și nu conferă un disconfort locuitorilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei se caracterizează prin terenuri cu destinație arabilă, vie. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura o zonă cu unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare, cu îmbunătățirea relației cadru construit – cadru natural.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații se vor folosi la sistematizarea verticală a terenului sau se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

Spațiile verzi: - în procent de min. 30-40% pentru zona de unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare, se vor planta, amenaja și întreține cu instalații automate de irigație.

Tipuri de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi de pe teritoriul studiat în prezentul PUZ:

- Acer palmatum / artar japonez
- Aesculus hypocastanum / castan salbatic
- Albizzia jullibrisim / arborele de matase
- Betula pendula youngii / mesteacan pendul
- Fagus sylvatica rubra / fag de padure rosu
- Liquidambar styraciflua / liquidamber
- Magnolia grandiflora / magnolie cufrunze persistente
- Malus bacc. Gracilis / mar ornamental
- Prunus serulata / prun ornamental rosu
- Robinia pseudaccacia / salcam alb
- Sophora japonica / salcam japonez pendul
- Taxus baccata / tisa
- Chaenomeles japonica / gutui japonez
- Lonicera nitida / caprifoi
- Photinia sp / photinia
- Rosa / trandafiri arbusti si cataratori
- Chamaecyparis Lawsoniana / chiparos
- Juniperus horizontalis / ienupar tarator
- Thuja occ. Smaragd / tuia
- Lavandula / lavanda
- Begonia semperflorens / Begonie
- Catina alba, etc.

Modul de amplasare a plantelor recomandate:

- Aliniament de arbori fatada principala, de protecție față de drumul județean DJ228
- Pe laturile expuse preponderent vântului (NE și SV) se va realiza o perdea de protecție verde, dublând împrejmuirea propusă
- În interiorul curții se va prevedea o paletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel încât imaginea plantelor propuse să fie în armonie cu anotimpul și culorile fațadelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Aportul de clădiri în zonă nu necesită modernizarea și lărgirea drumurilor existente, DJ228, conform planșelor de situație existentă și reglementări urbanistice.
 - **Artera principală de comunicație cu centrul localității și cu localitățile învecinate o reprezintă drumul județean DJ228 – drum actual de aproximativ 7.90m, cu câte o bandă pe fiecare sens. Drumul este protejat pe ambele părți de spațiu verde de protecție, cu lățimea variabilă pe fiecare parte de aproximativ 6.00 – 7.50m. Lățimea totală a zonei căi de comunicație rutieră cu amenajările aferente este de aproximativ 21.70m.**
- Parcajele prevăzute se află în incinta proprietăților, conform reglementărilor în vigoare – minim câte 1 loc de parcare pentru fiecare angajat în unitatea de exploatare agricolă – min. 10 locuri de parcare.
- Nu se vor proiecta noi străzi.
- Circulația pietonală în incinta terenului care a generat PUZul se va realiza fără bordură, pe platformele betonate/dalate/pietris. Pantele de profil transversal vor fi de 3.5% pentru carosabil și pietonal, stratul de uzură va fi din pavele din beton sau asfalt. Se va realiza un dren perimetral terenului care să preia apele meteorice.

- Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil și pietonal se va asigura prin guri de scurgere în canalizarea pluvială proiectată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat și legătura lor cu artele de circulație
- Asigurarea acceselor adecvate în parcelă
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniu privat
- Integritatea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel).

Întreaga suprafață de teren care a generat PUZul de față constituie o unitate destinată ca parte componentă a unei viitoare zone de unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare, situată în nordul intravilanului localității Poarta Albă.

Bilant teritorial comparativ:

TEREN: proprietar DELTA SAFIR S.R.L. – parcela Vn942/2, nr. cad. 103451:

| Zone functionale | Suprafata (mp) | |
|--|-----------------|-----------------|
| | Existent | Propus |
| Teren studiat în PUZ | 31530 mp | |
| Teren care a generat PUZ | 16700 mp | |
| Teren parcelat | 16700 mp | - |
| Teren cedat pt. rezolvarea circulațiilor existente și a strazilor nou proiectate | - | - |
| TOTAL proprietate privata | 16700 mp | 16700 mp |
| TOTAL proprietate publica | - | - |

3.5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este de P, P+1, P+2, cu sau fara S (subsol total sau parțial).

Înălțimile maxime propuse sunt:

- La streasina P+1 (la atic peste etajul 1) Hmax = 7.75 m
- La streasina P+2 (la atic peste etajul 2) Hmax = 10.50 m

Construcțiile propuse pot avea acoperisuri plate – terase sau învelitori înclinate – șarpante.

3.5.4. Regimul de aliniere

Alinierea clădirilor reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, stabilită prin retrageri obligatorii minime față de aliniamentele existente ale lotului studiat.

Alinierea propusă reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor față de vecinătăți (distanța de la fațadele construcției la limitele de proprietate). Sunt permise retrageri ale construcțiilor de la alinierea propusă atât pe orizontală cât și pe verticală.

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost:

- existența unei zone cu căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, respectiv drumul județean DJ228, în partea de Nord-Est a terenului. Se propune o retragere față de această zonă de min. 20.00m.
- existența unei zone cu căi de comunicație feroviară și amenajări aferente în partea de Sud-Vest a terenului. Se propune o retragere față de această zonă de min. 20.00m.
- forma parcelei și găsirea unei soluții benefice de amplasare a construcțiilor în parcelă

- distantele minime între construcții, normate de Codul Civil și alte normative în vigoare:

a) orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietar numai cu respectarea unei distanțe minime de **60cm** față de linia de hotar. Orice derogare de la distanța minimă se face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic.

b) este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin **2.00m** între linia de hotar și fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări

c) fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări, neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de **1m**.

d) fereastra de lumină, poate fi construită fără limita de distanță, (dar respectând pct.a), dacă aceasta este astfel construită încât să împiedice vederea spre fondul învecinat - regimul de înălțime al construcțiilor: **(S)+P, (S)+P+1E, sau (S)+P+2E**

- profilele transversale caracteristice (teren relativ plat)

- Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului se va face respectând următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, astfel:

Față de drumul județean DJ228 și amenajările aferente – min. 20.00m – față de limita de proprietate dinspre stradă.

Față de zona cu căi de comunicație feroviară și amenajări aferente – min. 20.00m – față de limita de proprietate posterioară.

Alinierea reglementată reprezintă o retragere minimă față de noul aliniament, construcțiile pot fi mai retrase de la aliniere.

Anexele gospodărești se vor dispune obligatoriu în partea dinspre spate a parcelelor.

3.5.5. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcela reglementată, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.)

Pentru bilanțul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

| Indice | Existent | Propus |
|---------------|----------|--|
| P.O.T. | 0.00% | max. 40% pentru zonă unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare |
| C.U.T. | 1.00 | max. 1.00 pentru zonă unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. SOLUTIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚELELE DE APA ȘI CANALIZARE EXISTENTE

Momentan nu există rețea de apă în zonă. Se propune realizarea acesteia în viitorul apropiat. Construcțiile propuse pe lotul reglementat se vor racorda la această rețea în viitor când se va realiza, în urma avizelor obținute. Până la realizarea acesteia, se propune un sistem local de alimentare cu apă potabilă care să asigure necesarul de consum al unității de exploatare agricolă.

Momentan nu există rețea de canalizare în zonă. Până la realizarea acesteia, apele uzate menajere vor fi colectate și se va folosi fosă septică vidanjabilă și bazin stocare dejectii de la adaposturile de bovine. Apele pluviale adunate de acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincată, la colturile clădirii, și vor fi conduse către rețelele viitoare.

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesităților pentru construcțiile proiectate, se propune extinderea rețelei de apă și rețelei de canalizare în această zonă, de-a lungul drumului județean DJ228 și branșarea noilor construcții la aceasta.

3.6.2. SOLUTIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Momentan nu există rețea de gaz.

3.6.3. SOLUTIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Se propune extinderea rețelei de energie electrică și în această zonă, pentru racordul viitoarelor construcții.

Se propune instalarea rețelelor pe drumul județean DJ228, cât și racordarea noilor clădiri la acestea.

Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică se va amplasa 1 post de transformare în zonă, dacă acestea vor fi prevăzute de societatea de distribuție, cu ajutorul căruia va fi posibilă alimentarea cu energie electrică a obiectivelor.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
- b. Instalatia electrica de iluminat si prize

Se vor respecta Normativele NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a căror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul TELEKOM, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui bransament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deșeurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-containerे închise, amplasate în incinta proprietăților pe platforme betonate, conform plansei Reglementări Urbanistice si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodăria comunală.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Terenul se află în zona de terenuri agricole și terenuri vie, lucrările propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.
- SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

- Nu există surse de poluanți pentru ape, funcțiunea de unitate de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare nu reprezintă o amenințare a menținerii calității apelor. De asemenea, apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă. Până la realizarea acestora, se va folosi fosă septică vidanjabilă.

- Pentru respectarea Codului de bune practici agricole privind depozitarea și managementul gunoiului de grajd, evacuarea dejecțiilor din unitățile de exploatare agricolă și funcțiuni complementare se va face permanent prin intermediul canalelor de colectare aflate sub boxe, acoperite cu grătare pe toată suprafața acestora. Prin intermediul canalelor, dejecțiile se scurg gravitațional în rezervorul de precolectare ce deservește adăposturile. Din rezervorul de precolectare, dejecțiile sunt pompate printr-o conductă subterană în bazinul de stocare a dejecțiilor. Astfel sunt evitate în totalitate diluția dejecțiilor. Bazinul de stocare destinat depozitării dejecțiilor asigură o depozitare corespunzătoare, nu poluează apele freactice, solul și subsolul. După stocare, dejecțiile fermentate pot fi administrate în teren agricol.

b. PROTECȚIA AERULUI

- Se vor folosi în cadrul execuției lucrărilor – materiale nepoluante pentru mediul înconjurător.

- Amplasamentul unității de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare respectă prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11, alin (1), distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației.

Pentru ferme și crescătorii de taurine între 201-500 capete distanța minimă este de 200m. Pentru depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală distanța minimă este de 300m. Pentru depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) distanța minimă este de 200m.

c. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

- Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

- Nu există surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dăuneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilele propuse.

d. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

- Nu există surse de radiații în imobilele propuse sau în apropierea acestora.

e. PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

- Apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă. Până la realizarea acestora, se va folosi fosă septică vidanjabilă.

- Pentru respectarea Codului de bune practici agricole privind depozitarea și managementul gunoierului de grajd, evacuarea dejecțiilor din unitățile de exploatare agricolă și funcțiuni complementare se va face permanent prin intermediul canalelor de colectare aflate sub boxe, acoperite cu grătare pe toată suprafața acestora. Prin intermediul canalelor, dejecțiile se scurg gravitațional în rezervorul de precolectare ce deservește adăposturile. Din rezervorul de precolectare, dejecțiile sunt pompate printr-o conductă subterană în bazinul de stocare a dejecțiilor. Astfel sunt evitate în totalitate diluția dejecțiilor. Bazinul de stocare destinat depozitării dejecțiilor asigură o depozitare corespunzătoare, nu poluează apele freactice, solul și subsolul. După stocare, dejecțiile fermentate pot fi administrate în teren agricol.

f. PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin intervenția propusă niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relațiile dintre acești factori.

g. PROTECȚIA AȘEZĂRIILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Nu sunt afectate obiective de interes public.

h. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se colectează de la limitele proprietăților, prin contractul cu gospodărirea comunală.

i. GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normativele în vigoare. Se vor prevedea locuri de parcare în interiorul proprietății, alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate cu rol decorativ și cu rol de protecție.

- Lucrările de demolare, dacă este cazul, și de construire se vor efectua de către un constructor autorizat sau în regie proprie, respectându-se legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu există emisii de poluanți în mediu, supravegherea calității factorilor de mediu nefiind necesară.

CONCLUZII

- Proiectul acestor imobile respectă Normele, Normativele și Prescripțiile din legislația în construcții în vigoare.

- În legătură cu construirea imobilelor propuse, cu funcțiunile propuse de unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare, se va respecta mediului înconjurător și nu va fi afectată populația din localitate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privată

- Se prevede ca primăria localității Poarta Albă sau beneficiarii din zonă să aducă în cel mai scurt timp posibil toate utilitățile pe terenul studiat și să respecte circulațiile existente conform proiect.
-

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

- Analiza situației existente, a prevederilor PUG și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
 - Analiza circulației existente și stabilirea necesității de dezvoltare a acesteia
 - Analiza echipării tehnico-edilitare
 - Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
 - Înscrierea noilor construcții în dezvoltarea viitoarei zone de unități de exploatare agricolă și funcțiuni complementare.
 - Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare:
 - Restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față
 - Obținerea Autorizației de Construire
-

Întocmit,
arh. Iulia Cutova

Verificat,
arh. Elena Domolescu