

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA
com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

I. FOAIE DE GARDA

Lucrarea : **CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU
NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA**

Amplasament : **com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud.
Bihor**

Faza : **P.U.Z.**

Beneficiar : **NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA**

Proiectant general : S.C. Contemporan Proiect S.R.L.

Arhitectura : arh. Ionut – Razvan Oprea

Coordonator urbanism : arh. Mircea - Calin Lungu

Nr. Proiect : **505/2017**

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA
com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului	P.U.Z. – CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA
Beneficiar	NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA
Adresa lucrare	com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor
Proiectant general	S.C. CONTEMPORAN PROIECT S.R.L.
Sef proiect	ing. Razvan Fodor
Proiectat	arh. Ionut Oprea
Desenat	arh. Ionut Oprea
Coordonator urbanism	arh. Mircea Calin Lungu
Nr. proiect	505 / 2017
Data elaborării	Ianuarie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului: NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA s-a întocmit prezenta documentatie, ca urmare a Certificatul de Urbanism nr. 214 din 07.03.2018 eliberat de Consiliul Judetean Bihor privind realizarea obiectivului de investitii “**P.U.Z. – CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA AGRICOLA**”.

Suprafata totala a terenurilor studiate in prezentul P.U.Z. este de 96744 mp si este amplasata in totalitate in extravilanul localitatii Roit, fiind identificate cu extras CF nr. 50953, 53367.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind

R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Sannicolau Roman aprobat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- - accesul la terenurile studiate.
- - reglementari functionale ale terenurilor studiate.
- - aliniamente propuse
- - regimul de inaltime maxim si retragerile cladirilor

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA
com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

- - gradul de ocupare al terenului
- - circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Sannicolau Roman:

În conformitate cu prevederile P.U.G. Sannicolau Roman și C.U. nr. 214 din 07.03.2018 terenurile sunt situate în extravilanul localitatii Roit; din aceasta cauza zona nu este reglementata.

Funcțiunea existenta: teren arabil.

Funcțiunea propusa: teren unitate zootehnica.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

- P.U.G. Sannicolau Roman.
- Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;
- Planurile cu utilități și cu zone de restricție emise de către regiile proprietare;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 214 din 07.03.2018.
- In zona studiata, pana la data elaborarii prezentului PUZ, nu s-au intocmit alte studii de urbanism care sa vina in contradictie cu propunerile prezentei lucrari.

Date statistice:

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localitatii Roit, în partea estica a localității. Ca vecinatati terenurile studiate sunt delimitate la nord, est și vest de proprietăți private iar la sud de drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361.

Terenurile studiate au o suprafata insumata de 96744 m² si o forma regulata.

Accesul in zona se realizează din drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361.

În momentul de față, zona nu este reglementata.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiata se învecinează la:

Nord – proprietati private.

Sud – drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361.

Est – proprietati private.

Vest – proprietati private.

Terenurile studiate au o suprafata insumata de 96744 m² si o forma regulata.

2.3. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA
com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

Accesul in zona se realizează din drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361. Distanța pana la prima locuinta din cadrul loc. Roit este de 2660.85m.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul in zona se realizează din drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525 / 1996, anexa 6.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 6.00 m, retrageri laterale de 6.00 m pe fiecare latura si retrgerea spate de 6.00 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Fiind in extravilan, zona nu este echipata din punct de vedere al rețelelor edilitare.

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Apa potabila se va obtine prin racord la puturile forate propuse.

Canalizarea apelor uzate se va executa prin racord la rețeaua de canalizare a imobilului cu deversare in rezervorul vidanjabil propus.

Canalizarea tehnologica se va evacua în lagunele de dejectii propuse pe amplasament.

2.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrala termica proprie.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la postul trafo propus pe amplasament.

2.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin PUZ se propune:

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA

com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

- reglementarea urbanistica a terenurilor studiate.
- studierea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.
- introducerea in intravilan a urmatoarelor terenurilor: nr. CAD 50953, 53367 cu functiunea de zona unitati zootehnice – curti-constructii
- modificarea functiunii din teren agricol in extravilan in teren curti-constructii în intravilan.

Indicatorii urbanistici propusi:

BILANT TERITORIAL		
	existent	propus
- suprafata	96744 m ²	96744 m ²
- teren extravilan	96744 m ²	0 m ²
- teren intravilan	0 m ²	96744 m ²
- categoria de folosinta	arabil	curti si constructii
- suprafata construita	0 m ²	14510 m ²
- suprafata c. desfasurata	0 m ²	14510 m ²
- POT propus	0.00%	14.99%
- CUT propus	0.00	0.14
- zona constructii	0.00 m ²	14510 m ²
- zona platforme exterioare	0.00 m ²	18375 m ²
- zona spatiu verde	96744 m ²	63859 m ²
- POT max. admis	-	50%
- CUT max. admis	-	1.00

3

2.
PR
EV
ED
ERI
AL
E
PL
AN
UL
UI
UR
BA
NIS
TIC
GE
NE
RA
L

În
conf

ormitate cu prevederile PUG Sannicolau Roman și cu CU nr. 214 din 07.03.2018. terenurile sunt situate în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, a zonelor de protecție a drumurilor nationale, județene sau a echipărilor edilitare.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUARII POLUARII

Nu este cazul.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Se propune reglementarea terenurilor studiate in zona unitati zootehnice (intravilan).

3.5.1. CRITERIILE DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică s-a făcut ținând cont de următoarele criterii:

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA

com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

Potențialul terenului studiat pentru realizarea acestui tip de obiectiv;

Asigurarea amenajărilor necesare și a amplasamentelor pentru obiectivele de investiții prevăzute în zonă;

Integrarea elementelor existente în soluția propusă;

3.5.2. FUNCȚIUNI

Funcțiunea propusă: zona unitate zootehnică.

Capacitatea fermei va fi de 15600 de capete.

Unitatea zootehnică propusă cuprinde următoarele obiecte:

- 6 hale suine; fiecare hala cuprinde un hol și 2 compartimente pentru ingrasare suine.

- 1 filtru sanitar: hol, vestiare pe sexe, sala de mese, oficiu, birou șef ferma, depozit medicamente.

- 1 camera frigorifica.

- 1 magazie.

- 1 cantar auto.

- 1 dezinfectior rutier.

- 1 laguna dejectii.

- 1 platforma dejectii solide.

- 1 separator dejectii.

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL ȘI INDICI MAXIMALI ADMIȘI

P.O.T. propus – 50%

C.U.T. propus – 1.0

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafata terenuri studiate: 96744 m²

Suprafata teren propus pentru introducere in intravilan: 96744 m²

Suprafata teren propus pentru ramanere in extravilan: 0 m²

Retragere aliniament: 6.00 m de la limita drumului comunal.

Retragere posterioara: 6.00 m.

Retrageri laterale: 6.00 m

Regim de inaltime: maxim P+1E.

H. maxim streasina – 21.00 m

H. maxim cladire – 25.00 m

Spatii verzi: 20 % din suprafata totala a terenunlui

P.O.T max. = 50 %

C.U.T. max. = 1.0

H. maxim imprejmuire teren: 3.0 m

3.6 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Funcțiunea propusă este de zonă unități agricole și zonă livezi

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a terenurilor studiate.

3.7. VECINATATI

CONSTRUIRE FERMA INGRASARE PORC PENTRU NUTRIENTUL FARM COOPERATIVA
AGRICOLA

com. Sannicolau Roman, sat Roit, nr. CAD 50953, 53367, jud. Bihor

Terenurile studiate se învecinează la:

Nord – proprietati private.

Sud – drumul comunal Roit – Livada identificat cu nr. CAD 51361.

Est – proprietati private.

Vest – proprietati private.

3.7 ECHIPAREA EDILITARA:

Se propune solutii locale de racord la utilitati.

Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila se va obtine prin racord la puturile forate propuse.
- canalizarea apelor uzate se va executa prin racord la retea de canalizare a imobilului cu deversare in rezervorul vidanjabil propus.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.
- canalizarea tehnologica se va racorda la lagunele de dejectii propuse.

CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- reglementarea urbanistica a terenurilor studiate.
- studierea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.
- introducerea in intravilan a urmatoarelor terenurilor: CAD 50953, 53367.

Coordonator,
arh. Mircea Calin Lungu

Intocmit,
arh. Ionut – Razvan Oprea