

---

# PUZ – INFIINTARE FERMA ZOOTEHNICA CU SECTIE DE ABATORIZARE SI COMERCIALIZARE

---

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI



IUNIE 2017

BENEFICIAR – SC GLOBAL COMPANY INCORPORATE SRL  
ELABORATOR – SC MARIUS B. ARHITECTURA 15 SRL

**FOAIE DE CAPAT**

**Beneficiar: SC Global Company Incorporate SRL**

**CUI: 32221301**

**J25/288/2013**

**Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Iuliu Maniu, nr. 9, bl. 4, Sc. 1, Ap. 10, Jud.  
Mehedinti**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**Prima Versiune – PUZ – “Infiintare ferma zootehnica cu sectie de abatorizare  
si comercializare”**

**Plan Proiect – Prima versiune**

**Iunie 2016**

**LISTA DE SEMNATURI:**

**Proiectant General:** **SC MARIUS B. ARHITECTURA 15 SRL**

**Sef Proiect:** **Arh. Doina Chisu**

**Proiectant:** **Arh. Marius Balasca**

**Desenat:** **Arh. Marius Balasca**

**Intocmit:** **Arh. Marius Balasca**

**MEMORIU GENERAL**

## 1. INTRODUCERE

### *1.1.Date de recunoastere a documentatie*

- Denumire lucrarii: Plan Urbanistic Zonal – “Infiintare ferma zootehnica cu sectie de abatorizare si comercializare”
- Beneficair: SC Global Company Incorporate SRL
- Proiectant: SC Marius B. Arhitectura 15 SRL
- Data elaborare: iunie 2017

### *1.2.Obiectul PUZ*

S-a solicitat de catre beneficiar, prin certificatul de urbanism nr. 139/05.09.2016 eliberat de catre Consiliul Judetean Mehedinti, elaborarea unui PUZ in Comuna Burla Mare, sat Crivina, Tarla 2/1, Parcela 15, nr. Cad. 51754, pe un teren extravilan, in suprafata totala de 10.000 mp terenul este proprietatea privata, dat in utilizarea societatii (beneficiarul) prin constituirea dreptului de suprafata pentru beneficiar SC Global Company Incorporate SRL. PUZ-ul in studiu va stabili: dimensionarea, volumetria si aspectul arhitectura-urbanistic al constructiilor, integrarea noilor constructii si amenajari in zona studiata nou amenajata si armonizarea lor cu peisajul colinar pitoresc, regimul tehnic si juridic al terenurilor, echiparea tehnico-edilitara, circulatii, etc.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea zonei extravilane, ca zona de utilitate administrativa pentru ferma zootehnica realizata de catre beneficiar. Zona studiata se compune din suprafata de teren avand 10.000 mp, ce cuprinde urmatoarele elemente arhitecturale:

- Corp C1 – Abator – suprafata 447.19 mp, regim inaltime Parter
- Corp C2 – Cladire administrativa – 185.62 mp – regim inaltime Parter
- Corp C3 – Hala crestere pui – suprafata 645.70 mp - regim inaltime Parter
- Corp C4 – Hala crestere pui – suprafata 645.70 mp - regim inaltime Parter
- Corp C5 – Hala crestere pui – suprafata 645.70 mp construit – desfasurat – 751.82 mp – regim inaltime Demisol partial + Parter
- Corp C6 – Hala crestere pui – suprafata 645.70 mp construit – desfasurat – 751.82 mp – regim inaltime Demisol partial + Parter
- Corp C7 – Hangar utilaje – suprafata 119.80 mp - regim inaltime Parter
- Corp C8 – Cladire FNC – suprafata 36 mp - regim inaltime Parter
- Corp C9 – suprafata construita – 210 mp – desfasurat – 249.56 mp - regim inaltime Parter
- Platforma betonata echipamente – Suprafata 447.19 mp
- Centrala biogaz – suprafata – 140 mp
- Platforma dejectii – suprafata – 256 mp
- Circulatii auto – 3.000 mp
- Circulatii pietonale – 467 mp
- Platforma cantar – 54 mp
- Spatii verzi – 1.876 mp.

Indici urbanistici – existenti:

CUT – 0

POT 0%

Indici urbanistici propusi

CUT – 0.35

POT – 0.45%

Astfel, din suprafata totala a terenului de 10.000 mp, se doreste reglementarea zonei prezentate in plansa A04 – avand suprafata de 10.000 mp, unde se vor amplasa urmatoarele elemente: Abator-C1, Administrativ C2, Hala crestere pui de carne – C3, C4, C5, C6, Hangar utilaje – C7, FNC – C8, Statie de epurare C9, centrala biogaz, platforma dejectii, put, forat, post trafo, platforma rezervoare gaze naturale, circulatii pietonale si circualtii auto, platforma cantar, platforma silozuri stocare cereale.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### ***2.1. Evolutia zonei, incadrarea in localitate***

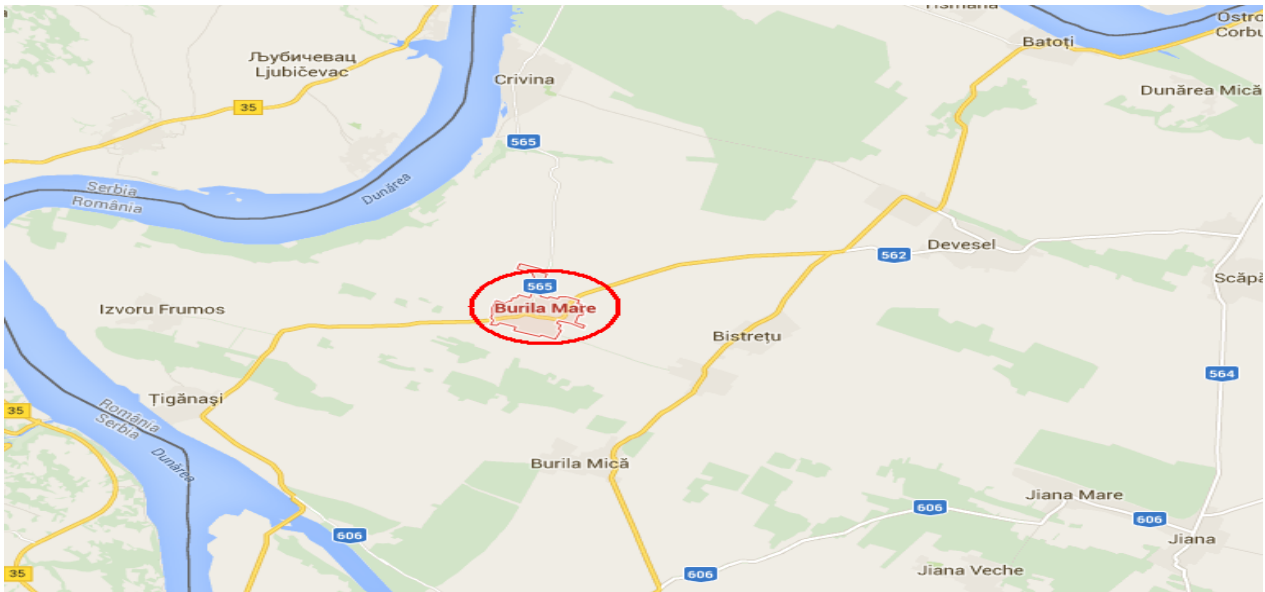
Teritoriul luat in considerare pentru construirea si amenajarea zonei cu activitate pomicola, este limitat de doua drumuri de exploatare pe latura de nord-vest si sud-est si de terenuri arabile pe celalalte laturi. Are o suprafata de 10.000 mp pe un teren plat, cu diferente de nivel mici, intre 0.5 si 0.9 m.

### ***2.2.Elemente ale cadrului natural***

#### ***2.2.1. Relief, retea hidrografica***

Teritoriul studiat este delimitat de alte proprietati care nu fac obiectul prezentului PUZ. Comuna se află în Sud-vestul județului, pe malul fluviului Dunare. Este străbătută de șoseaua județeană DJ 565, care o leagă spre est de Tismana – Comuna Devesel iar spre vest este Sat Vrancea – Comuna Burila Mare.

Comuna se află situată în S-V a României, pe DN 65B la intersecție cu DJ565, la 35 km distanță față de municipiul Drobeta Turnu Severin.



#### *Incadrare in zona a localitatii Burila Mare*

Zona studiata face parte din depresiunea Dunării de jos, respectiv campia Blahnitei.

Acest sector al Câmpiei Române reprezinta partea de vest a Câmpiei Olteniei, limitata de:

- in nord de Piemontul Getic,
- in vest si sud de Dunăre,
- in est de paraul Drincea si de Jiu.

Denumirea Campiei este data de raul Blahnita ce o strabate pe o distanta de 41km din lungimea lui totala de 55km.

Sub aspect morfologic, dupa geneza, evolutia si particularitatile formelor de relief, zona face parte din subtinutul Câmpiei Dunărene, cu un aspect tabular, slab fragmentat de vai si cu numeroase covoari, format din 5 nivele de terase largi si etajate ale Dunării.

In cadrul Campiei Blahnitei, captarea Ostrovu Mare este amplasata in insula Ostrovu Mare, parte componenta a luncii Dunarii.

Lunca Dunarii este partea cea mai de jos a campilor din tara noastra. Aceasta este reprezentata prin sesuri aluviale intinse si netede, caracterizate prin despletiri si bifurcari de brate, care inchid ostroave de dimensiuni variabile, ca si printr-o retea hidrografica destul de bogata.

## HARTA GEOLOGICA A ZONEI



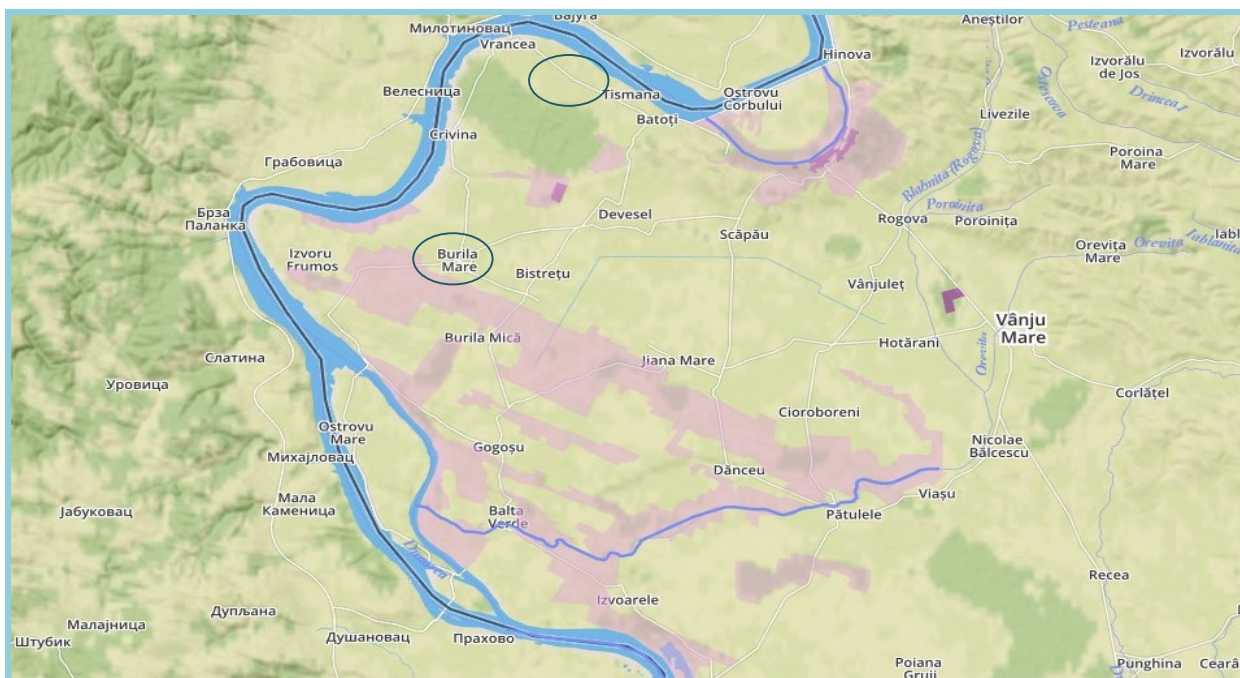
### DATE HIDROLOGICE SI HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica de suprafata este reprezentata de fluvial Dunarea . La baza primei terase a Dunarii se gasesc mai multe izvoare care alimenteaza mai multe paraie ce se varsa in Dunare sau in baltile din Lunca Dunarii.

La acestea se mai adauga lacurile, denumite popular “balti”, care au regim hidrografic deficitar. Lucrarile de imbunatatiri funciare din anii '70, au condus la construirea unei retele de canale de drenaj a excedentului de apa din zonele joase unde apa freatica era foarte aproape de suprafata.

Panza freatica este poluata datorita dejectiilor animaliere si a ingrasamintelor azotoase distribuite pe culturile agricole care se fac la adancime mica, sub 10-15 metri, iar in zona apele din subsol nu sunt situate la mare adancime.

Panzele captive, situate la adancimi mai mari, intre -10 – 30 metri au un debit bogat, pot fi folosite in alimentarea cu apa, insa, necesita procese de dedurizare fiind bogata in oxizi de fier.



### 2.2.2. Clima

Climatic, zona face parte dintr-un areal climatic omogen, care cuprinde parte din microzona pedo-climatică, cu climă călduroasă-secetoasă, relief tabular de șes, în zona de dominantă a cernoziomurilor cambice.

Acest areal climatic omogen evoluează sub influența unui relief de joasă altitudine și a principalilor centri barici, ca de altfel întreg cuprinsul Câmpiei Române.

Activitatea acestora are un rol foarte important în influențarea maselor de aer în a se deplasa, dinspre centrele de maximă presiune atmosferică – arii ciclonale, către centrele de minimă presiune atmosferică.

Temperatura medie anuală multianuală este de 11,20C.

Temperatura medie lunară maximă în luna iulie s-a înregistrat la 23,20C și o medie lunară minimă în luna ianuarie de -2,50C.

În ceea ce privește temperatura maximă absolută, aceasta a fost de 42,80C în luna iulie, contribuind la intensificarea evapotranspirației, iar cea minimă absolută a fost de -30,20C în luna februarie.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 573,4 mm/m<sup>2</sup>.

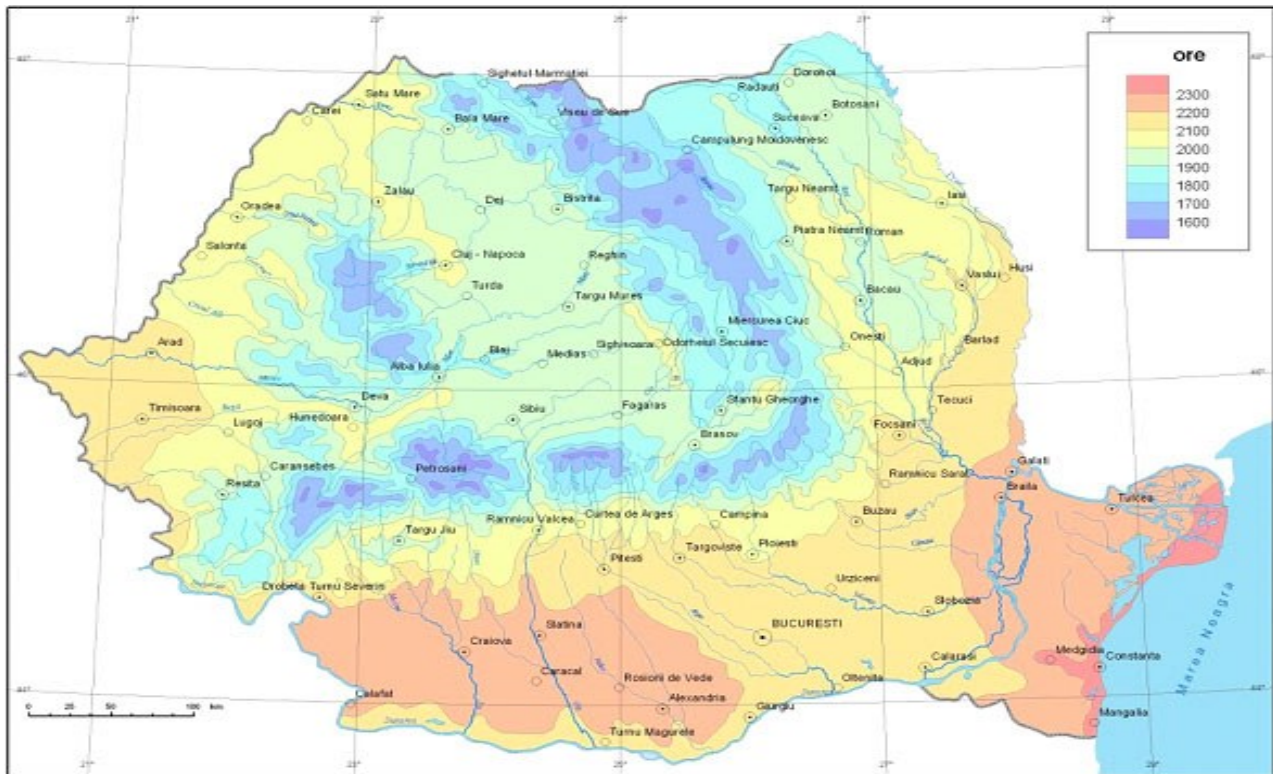
Cu toate că vara se înregistrează cele mai mari cantități de precipitații, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atâta timp cât evapotranspirația este la rândul ei, mai mare, generând în felul acesta un pronunțat deficit de apă în sol.



Climatul este temperat continental cu influente submediteraneene, vanturile dominante sunt cele de vest, nord – vest si nord – est, directie care in mare parte este influentata de orientarea unitatilor de relief.

Caracteristicile climatice sunt :

- durata medie anuala a soarelui: – 1.300 -1.500 ore
- temperatura medie anuala: 8°C- 9°C. ;
- temperature medie a lunii ianuarie: -3°C - 4°C
- temperatura medie a lunii iulie: 16°C - 20°C
- media anuala a umezelii relative: 80- 90 %
- precipitatii medii anuale = 800 mm - 900 mm.
- intervalul posibil cu strat de zapada: 70 – 80 zile/an in podis
- viteza meantului: 3- 5 m/sec.

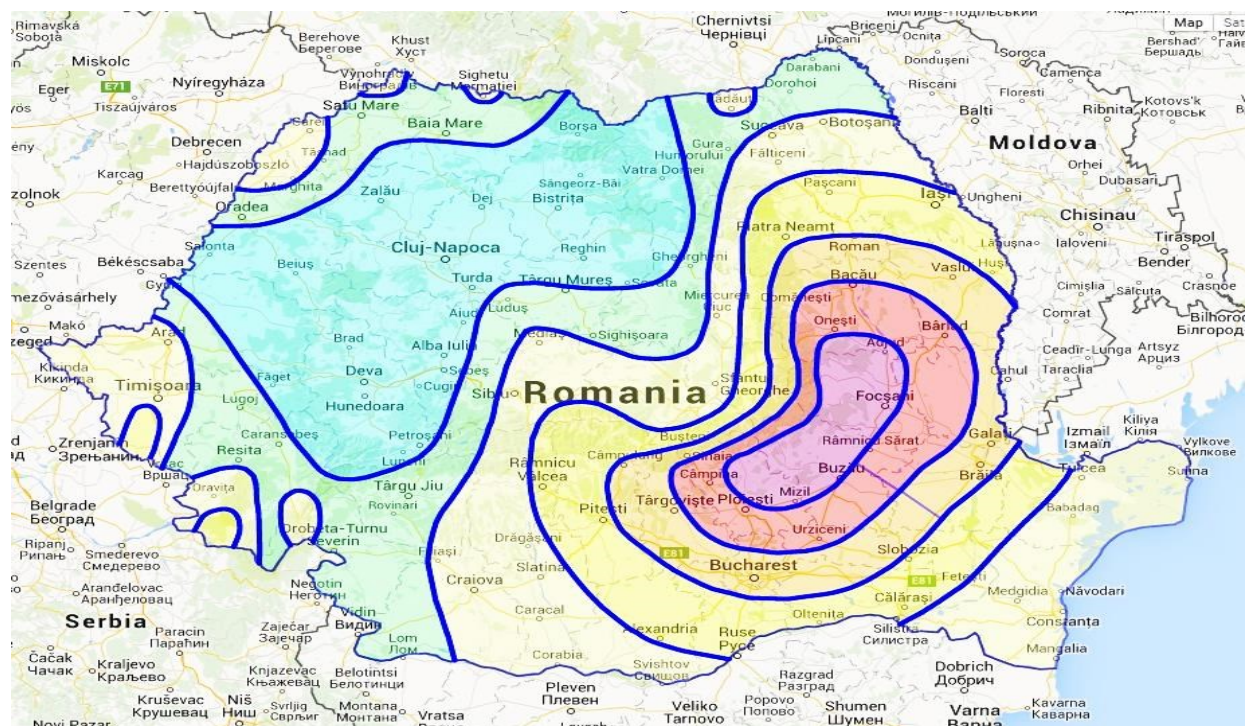
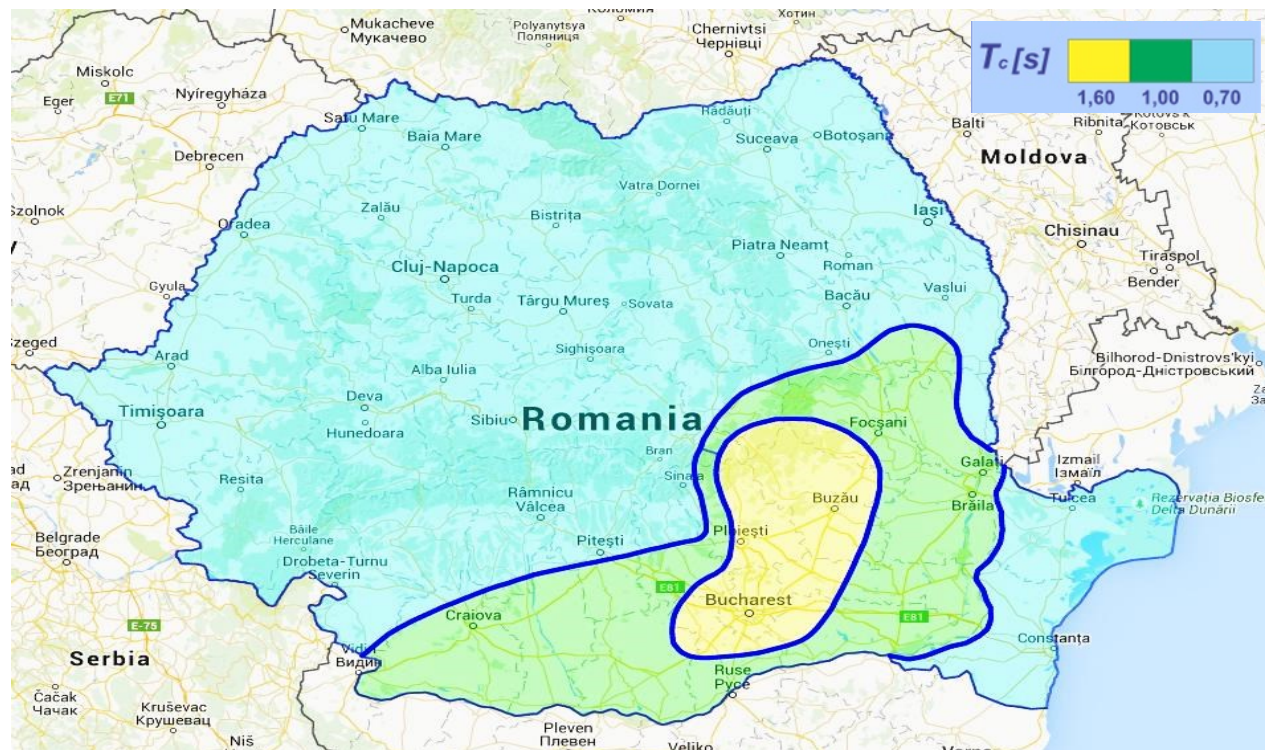


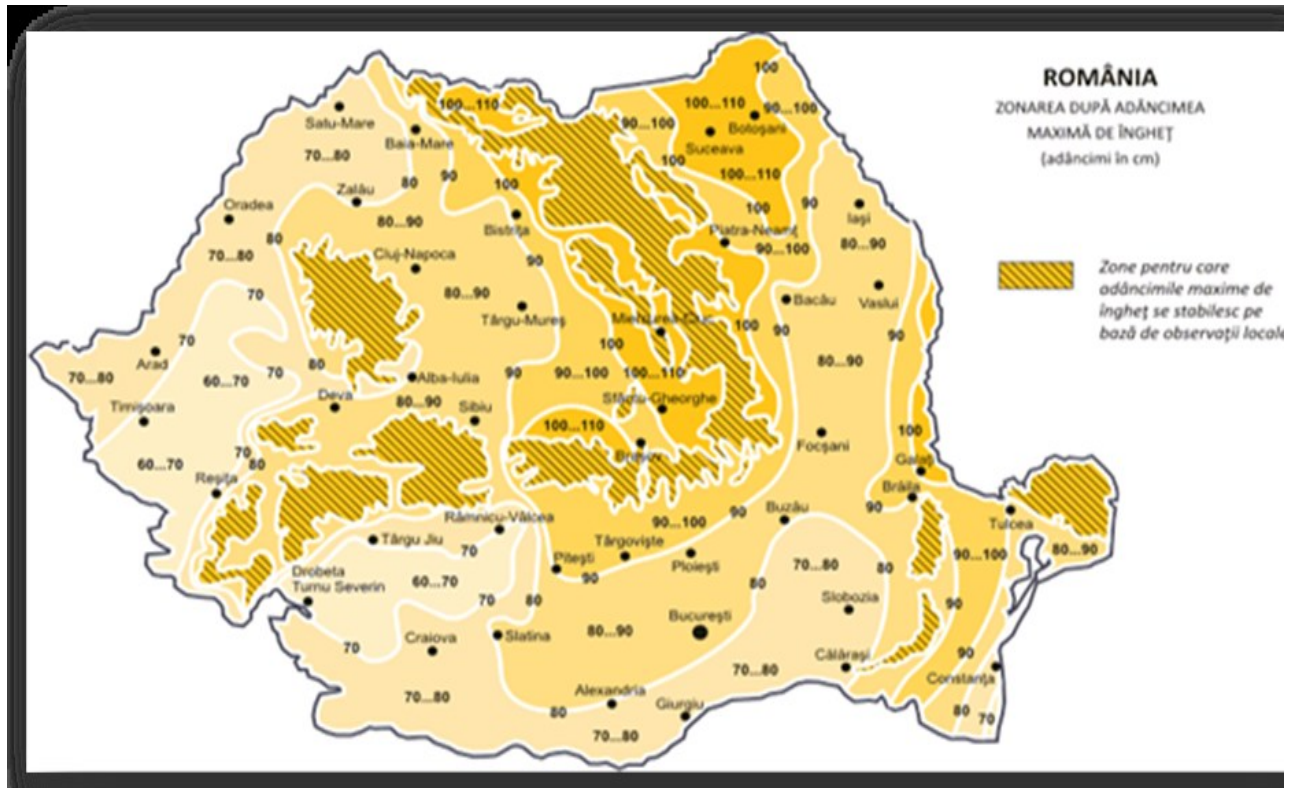
### 2.2.3. Conditile geotehnice

#### SEISMICITATEA ZONEI ADANCIMEA MEDIE DE INGHEȚ

Normativul P 100-1/2013 incadreaza locatia amplasamentului cercetat la zona seismica: "D"(8) avand acceleratia ag = 0,15 si perioada de colt Tc = 0.7(sec.)

Sarcina data de zapada este de 2 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2005.





adancimea medie de inghet este conform STAS 6054/77= 0,85 m de la cota terenului natural.

**INVESTIGATII GEOTEHNICE** Pentru a se putea determina natura terenului din amplasament, in vederea indicarii stratului portant, nivelul panzei freatice, a cotelor de fundare si a dimensionarii sistemului de fundare, au fost executate 2 foraje geotehnice conform temei de proiectare, la adancimea de 4.00m



## PLAN AMPLASAMENT FORAJE GEOTEHNICE SI NIVELE HIDROSTATICE

### IMAGINI DIN AMPLASAMENT

#### F1

-0.00-0.10 m Sol vegetal

-0.10 -1.80 m Nisip argilos, maroniu, indesare mijlocie

-1.80 -4.00 m Nisip fin la mijlociu, indesare mijlocie



#### F2

-0.00-0.12 m Sol vegetal

-0.12 -4.00 m Nisip argilos, de culoare roscat-galbui, indesare mijlocie



### **CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE TERENULUI DE FUNDARE**

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale formațiunii nisipoase s-au analizat studii de laborator din zone adiacente.

Pe baza acestor determinări de laborator, caracteristicile fizico-mecanice ale acestor pamanturilor sunt sistematizate astfel:

|   |                                      |                                   |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nisip fin-mediu galbui slab prafos</b> | <b>greutatea volumetrică</b>         | $\gamma_a = 25 \text{ kN/cm}^2$   |
|   | <b>greutatea specifică</b>           | $\gamma_s = 21.3 \text{ kN/cm}^2$ |
|   | <b>umiditatea</b>                    | $W = 17.6 \%$                     |
|   | <b>coeziunea</b>                     | $c = 0.07 \text{ kPa}$            |
|   | <b>porozitatea</b>                   | $n = 0.28$                        |
|   | <b>indicele porilor</b>              | $e = 0,39$                        |
|   | <b>unghiul de frecare interioară</b> | $\Phi = 25 \text{ grade}$         |

Pentru calculul fundației este necesară cunoașterea modului de deformație liniară, E, al fiecărui strat de pământ cuprins în zona activă.  $E = M_0 \cdot M_{2-3}$

$M_0 = 1.3$  pentru nisipuri prafoase – prafuri

$$E = 1.3 \times 8000 = 10\,400 \text{ kPa} = 1040 \text{ daN/cm}^2$$

Valori diverse ale modului de deformație liniară, E, pentru diverse tipuri de pamanturi

#### CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Categoria geotehnică sau riscul geotehnic -modernizare drum depinde de doua categorii de factori care trebuiesc studiați:

1. factori legati de teren-conditiile de teren și apă
2. factori legati de structură și de vecinătățile acesteia.

#### Condițiile de teren

Teren bun conf. tab. B1 din "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare".

#### Apa subterană

Din măsurătorile efectuate în fântânile existente în localitate și din forajele geotehnice executate rezultă că nivelul hidrostatic al apei freatice variază de la adâncimea de - 9.00 m nivelul apei este variabil  $\pm 1.00\text{m}$  în funcție de cantitatea de precipitații cazute. Dacă apar infiltrații de apă în sapatura, sunt necesare epuizamente.

Tabel 7 - valorile coeficientului  $M_0$

| Denumirea pământurilor                       | $I_c$        | Coeficientul $M_0$ pentru indicele porilor, e, egal cu: |              |              |              |
|--|--------------|---|--------------|--------------|--------------|
|  |              | 0.41 .. 0.60  | 0.61 .. 0.80 | 0.81 .. 1.00 | 1.01 .. 1.10 |
| Nisipuri (cu excepția nisipului argilos)     | -            | 1.0   | 1.0          | -            | -            |
| Nisip argilos, praf nisipos, argilă prăfoasă | 0.00 .. 1.00 | 1.6   | 1.3          | 1.0          | -            |
| Praf, praf argilos, argilă prăfoasă          | 0.76 .. 1.00 | 2.3   | 1.7          | 1.3          | 1.1          |
|  | 0.50 .. 0.75 | 1.9   | 1.5          | 1.2          | 1.0          |
| Argilă, argilă grasă                         | 0.76 .. 1.00 | 1.8   | 1.5          | 1.3          | 1.2          |
|  | 0.50 .. 0.75 | 1.5   | 1.3          | 1.1          | 1.0          |

## Clasificarea construcțiilor după importanță

În vederea definirii categoriei geotehnice în conformitate cu HG 766/1997 anexa 2 - categoria de importanță a lucrărilor ce urmează a fi executate, este –normala.

### Vecinătățile

Prin analiza modului în care realizarea excavațiilor, a epuizărilor și a lucrărilor de infrastructură care se proiectează și care pot afecta construcțiile limitrofe –riscul este moderat.

Sintetizând și punctând situațiile menționate mai sus rezultă că lucrările se încadrează la categoria geotehnică I.

### **CONDITII DE FUNDARE**

$P_{conv}$  de baza 200 kPa

Conform STAS 3300/2-85 Anexa B, tab. 17.

$$p_{conv} = p_{conv} + CB + CD$$

Pentru situația studiată  $B < 5m$  corecția de lățime a fundației, este:

$$CB = p_{conv} \cdot K_1 \cdot (B-1) \quad \text{Kpa}$$

unde:

$K_1 =$  coeficient = 0.05

$B =$  lățimea fundației, în metri

$CB = -4$  kPa

$CD =$  corecția  $CD$  de adâncime și se determină cu relațiile:

pentru  $D_f < 2$

**Pentru adâncimea de fundare = 1,00 m**

$$CD = p_{conv} \cdot \frac{D_f - 2}{4} \quad \text{kpa}$$

**$B = 0.60m$**

$CD = -50$  kPa

$CB = -4$  kPa

$$P_{conv} = 150 \text{ kPa} = 1.50 \text{ kg/cm}^2$$

**$B = 1.00 m$**

$CB = 0.0$

$CD = -50$  kPa

$$P_{conv} = 150 \text{ kPa} = 1.50 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru  $B > 5m$ ;**

$$CB = 0.2 P_{conv}$$

$CB = 40$  kPa

CD= -50 kPa

$$P_{conv} = 190 \text{ kPa} = 1.90 \text{ kg/cm}^2$$

Pentru adancimea de fundare = 1,50 m

**B = 0.60m**

CB = - 4 kPa

CD = -25 kPa

$$P_{conv} = 170 \text{ kPa} = 1.70 \text{ kg/cm}^2$$

**B = 1.00 m**

CB = 0.0

CD = -25 kPa

$$P_{conv} = 175 \text{ kPa} = 1.75 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru B > 5m;**

CB = 40 kPa

CD = -25 kPa

$$P_{conv} = 220 \text{ kPa} = 2.20 \text{ kg/cm}^2$$

Pentru adancimea de fundare = 2,00 m

**B = 0.60m**

CB = - 4 kPa

CD = 0.00 kPa

$$P_{conv} = 196 \text{ kPa} = 1.96 \text{ kg/cm}^2$$

**B = 1.00 m**

CB = 0.0 kPa

CD = 0.00 kPa

$$P_{conv} = 200 \text{ kPa} = 2.00 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru B > 5m;**

CB = 40 kPa

CD = 0.00 kPa

$$P_{conv} = 240 \text{ kPa} = 2.40 \text{ kg/cm}^2$$

Pentru adâncimea de fundare = 2,50 m

$\gamma = 20 \text{ KN/m}^3$

**B = 0.60m**

CB = - 4 kPa

CD = 20kPa

$$CD = K_2\gamma (Df-2) \text{ (Kpa)}$$

$$P_{conv} = 215 \text{ kPa} = 2.15 \text{ kg/cm}^2$$

**B = 1.00 m**

CB = 0.0 kPa

CD = 20kPa

$$P_{conv} = 220 \text{ kPa} = 2.20 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru B > 5m;**

CB = 40 kpa

CD = 20 kPa

$$P_{conv} = 260 \text{ kPa} = 2.60 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru adancimea de fundare = 3,00 m**

**B = 0.60m**

CB = - 4 kPa

CD = 40 kPa

$$P_{conv} = 236 \text{ kPa} = 2.36 \text{ kg/cm}^2$$

**B = 1.00 m**

CB = 0.0 kPa

CD = 40 kPa

$$P_{conv} = 240 \text{ kPa} = 2.40 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru B > 5m;**

CB = 40 kpa

CD = 40kPa

$$P_{conv} = 280 \text{ kPa} = 2.80 \text{ kg/cm}^2$$

**Pentru adancimea de fundare = 4,00 m**



**B = 0.60m**

CB = - 4 kPa

CD = 80 kPa

**B = 1.00 m**

**Pconv = 276 kPa = 2.76 kg/cm<sup>2</sup>**

CB = 0.0 kPa

CD = 80 kPa

**Pconv = 280 kPa = 2.80 kg/cm<sup>2</sup>**

**Pentru B > 5m;**

CB = 40 kPa

CD = 80kPa

**Pconv = 320 kPa = 3.20 kg/cm<sup>2</sup>**

| Ad. de fundare<br>Df(m) | Presiunea conventionala de calcul Pconv [Kpa ;kg/cm <sup>2</sup> ] |            |            |
|-------------------------|--|------------|------------|
|                         | B= 0.60  | B=1        | B>5        |
| 1.00                    | 150 = 1.50   | 150 = 1.50 | 190 = 1.90 |
| 1.50                    | 170 = 1.70   | 175 = 1.75 | 220 = 2.20 |
| 2.00                    | 196 = 1.96   | 200 = 2.00 | 240 = 2.40 |
| 2.50                    | 215 = 2.15   | 220 = 2.20 | 260 = 2.60 |
| 3.00                    | 236 = 2.36   | 240 = 2.40 | 280 = 2.80 |
| 4.00                    | 276 = 2.76   | 280 = 2.80 | 320 = 3.20 |

Constructia fiind susceptibila la tasari conf. Punctului 1.8.2 din STAS 3300/2-85 trebuie facut si calculul terenului la starea limita de deformatii (S.L.D.).

#### 2.2.4. Riscuri naturale

Nu exista riscuri naturale care sa pericliteze structura viitoarelor constructii. Totusi se recomanda ca inaltimea soclului, respectiv cota terenului amenajat fata de cota zero a constructii (unde este cazul) sa fie de minm 70-80 cm pentru protectie impotriva apelor pluviale iar beciurile sa fie hidroizolate conform normativelor de proiectare.

#### 2.3. Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord-est sud-vest pe Drumul Judetean 505, drum judetean asfaltat. Zona de siguranta si cea de protectie a drumul public nu sunt amenajate; de asemenea, ampriza drumului care cuprinde rigole, ziduri de sprijin. Din totalul terenului studiat, circulatia carosabila reprezinta o suprafata de 0 mp, asupra drumului amenajat-asfaltat, respectiv suprafata de 183.30 mp din cadrul drumul de exploatare de pe latura de Nord-Vest si 183.90 mp din cadrul drumului de exploatare de pe latura de Sud-Est, nu exista declivari mari ale drumurilor de exploatare.

#### **2.4. Ocuparea terenurilor**

Destinatia actuala a terenului este de teren arabil si este in extravilanul comunei Izvoarele. Bilantul teritorial se prezinta astfel:

| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>                 | <b>MP</b> | <b>%</b> |
|---|-----------|----------|
| <b>TEREN ARABIL<br/>EXTRAVILAN</b>      | 10.000    | 97.97    |
| <b>TEREN NEPRODUCTIV<br/>CIRCULATII</b> | 0         | 0        |
| <b>CAROSABILE DE N-E<br/>CIRCULATII</b> | 69.34     | 0.67     |
| <b>CAROSABILE DE S-V</b>                | 138.16    | 1.36     |
| <b>TOTAL TERITORIU<br/>STUDIAT</b>      | 10.207,50 | 100      |

#### **2.5. Echiparea edilitara**

- Alimentarea cu apa – propusa local – prin foraj
- Canalizare menajera – propusa local – prin statie de epurare – capacitate 60 mc / zi.
- Alimentarea cu caldura – propusa local – prin Gaze naturale
- Alimnetarea cu energie electrica – prin racordare la reateaua electrica LEA din zona – la aprox. 40 m.
- Reteaua de telefonie – semnal bun pentru toate retelele mobile.

#### **2.6. Probleme de mediu**

Toate problemele care necesita protectia mediului, se vor trata separat, pentru fiecare obiect in parte, in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului (daca va fi cazul). De asemenea, se vor lua in considerare prescriptiile si recomandarile Regulamentului de urbanism aferent PUG si ale avizului de mediu.

#### **2.7. Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele:

- Terenuri necostructite, extravilan, contextul arhitectural-urbanistic al zonei este neadecvat.
- Loturi rectanngulare, cu deschidere medie la drumuri de exploatare si drum Judetean, in suprafete considerabile.
- Fondul peisagistic si geografia zonei prezinta premize stabile pentru a construi – amenaja terenul, terenul plat pentru construire.
- Obiectivele de utilitate publica si serviciile lipsesc in zona.
- Spatiu neconstruit, in prezenta fizica a sitului, a circulatiilor si a elementelor naturale.
- O ocupare adecvata a terenului si un coeficient de utilizare a terenului mic vor fi amenajate alte implementarii sitului.

- Sit bogat in perspective interesante si in elemente naturale caracteristice unei zone cu vegetatie, apa si coline si dealurile din apropiere.

### ***2.8. Optiuni ale populatiei***

Din prescriptiile si recomandariile PUG-ului si din dorinta Consiliului Local la care se adauga prevederile acestui PUZ, reprezinta varianta oferita de proiectant, se desprind urmatoarele:

- Mentinerea in zona a functiunii agricole la care se adauga functiuni specifice complementare;
- Racordarea acestora la toate tipurile necesare de echipari tehnico-edilitare si circulatii;
- Realizarea de loturi cu functiuni diferite, mobilate cu obiecte arhitecturale amplasate pe anumite aliniamente, cu insorire adecvata conform Regulamentului Local de Urbanism, art. 17 si 23, din cadrul Ordinului nr. 21/N/10-04-2000.
- Rezolvarea optima a accesului la lot direct din drumuri de exploatare;
- Permisivitatea activitatilor agricole, comerciale, de servicii sau depozitarea complementare functiunii agricole – daca este cazul;
- Prezenta in apropiere a unor obiective ce permit activitati de agrement-sport.

## **3. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### ***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Solutia urbanistica, rezultat din studierea situatiilor existente, precum si din analiza elementelor zonei existente, corelate cu practicile urbanistice anterioare, evidentiaza o zona de extravilan situata in plin peisaj cu caracter rural. Solutia propusa prezinta o unitate agricola, cu specificul unei zone rurale.

S-a pastrat circulatia carosabila existenta, cu zonele de siguranta si de protectie amenajate. Echiparile tehnico-edilitare – panourile fotovoltaice si laguna de acumulare apa – vor fi construite ca si constructii izolate, cu acces din drumurile de exploatare si drumul amenajat pe terenul studiat. Parcajele se vor asigura numai in locurile in care nu vor stanjeni accesele catre zonele amenajate. Sistematizarea pe verticala se va realiza pe un teren relativ plat, care nu creaza probleme realizarii constructiilor si evacuarilor pluviale la rigole – daca este cazul.

### **3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### ***3.2.1. Reglementari, bilant***

Pe suprafata de teren studiat de 10.207,50 mp, s-au pastrat procentele de ocupare de terenuri apartinand domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice de 10.000 mp (97.97%) si cele apartinand domeniului public de 207.50 mp (2.03%). Bilantul teritorial ilustreaza o dominare a zonei supusa studiului – construabila – cu un procent de 97.97%. daca se considera ca zona aferenta agricola apartine tot de proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, se obtine un procent

cumulat relativ corespunzator suprafetei de 10.207,50 mp. Spatiul public ramane tot carosabilul si pietonalul aferent drumurilor de exploatare si drumului judetean, pastrandu-se aliniamentul existent (limita gardului). Curtea si spatiul interior incintelor vor fi organizate de proprietar conform plansei nr. 02 si nr. 05 anexate prezentului memoriu.

- Zona aferenta constructiilor/amenajarilor teritoriale – 4.458 mp 43.67%
- Zona cu restrictie temporara de construire: 0 mp.
- Zona circulatii carosabile si pietonale in incinta: 3.467 mp, 33.96%.
- Zona circulatii carosabile si pietonale domeniu public: 207.50 mp, 2.03%
- Zona spatii verzi – tip cultura pomi fructiferi: 1.876 mp, 18.38%.
  - Total teritoriu studiat: 10.207,50 mp, 100%, din care teren privat 10.000 mp.

### *3.2.2. Regimul de inaltime si insorire*

Se va asigura un regim de inaltime parter – unde este cazul – cu sau fara subsoluri sau demisoluri, dupa optiuni, astfel incat sa se asigure retrageri convenabile de la aliniament si insoriri optime in sezoane diferite (se vor detalia in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ). Regimul de inaltime a fost dictat de necesitatea functionalitatii rezulate din destinatia amenajarilor si de caracterul zonei, astfel incas sa tina cont de insorirea constructiilor.

### *3.2.3. Regimul de aliniere*

Retragerea de la aliniament propusa reprezinta limita aproximativ – admisibila de construire – amenajare a cladirilor sau constructiilor, dictata de relatia cu drumurile si utilitatile. Nu se admit retrageri de la acest aliniament decat cu o marja de 0.20 – 0.50 m, in cazuri exceptionale: alunecari de terenuri, umpluturi, nivel ridicat al apei freaticice, spatii restrictionate, s.a. daca nu se admit abateri de la retrageri, retragerea de la aliniament propusa devine obligatorie. In cazul PUZ-ului de fata, retragerea de la aliniament propusa este stabilita de la limita de proprietate privata si de cea publica. Retragerea va fi de 5.00 – 10.00 m, asigurandu-se distanta regulamentara de la drumurile de exploatare pana la prima constructie – amenajare tehnico-edilitara.

### *3.2.4. Modul de utilizare al terenurilor*

Valorile maxime ale POT-ului si CUT-ului pentru intreaga zona studziata au fost stabilite in limitele Regulamentului General de Urbanism pentru zonele rurale. Se recomanda urmatorii indici maximi:

- POT = maxim 45%
- CUT = maxim 0.35

## **3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### *3.3.1. Alimentarea cu caldura*

In cadrul terenului studiat si a proiectului propus – este necesara realizarea de alimentare cu agent termic – se realizeaza exclusiv din productie interna proprie – prin cogenrare cu ajutorul centralei de biogaz.

### *3.3.2. Alimentare cu energie electrica*

Se va realiza prin bransament la reseaua LEA existenta in zona – care se deplaseaza pe directia Est – Vest – de-alungul DJ 565 intre localitatile Tismana (com. Devesel) si Vrancea (com. Burila Mare). Racordarea se va realiza prin amplasarea postului trafo pe terenul studiat la limita de proprietate pe latura sudica spre drumul Judetean.

### *3.3.3. Telecomunicatii*

Se propune ca ROMTELECOM, RDS RCS, sau alte companii de comunicatii sa extinda reseaua telefonica existenta care deserveste utilizatorii din satele invecinate. Totodata, in functie de solicitari, companiile de specialitate interesate vor putea racorda la televiziunea prin cablu pe toti solicitantii prin abonament, in vederea extinderii retelei si in aceasta zona.

### *3.3.4. Alimentarea cu apa*

Se va face printr-o conducta de apa racordata la putul forat cu a apa necesara ferma, de medie adancime. La aceasta conducta se vor racorda tevile individuale ale sistemului de aductiune apa – retele de apa.

### *3.3.5. Canalizare*

Pentru preluarea apelor uzate – se prevede realizarea unei statii de epurare cu o capacitate de 60 mc / zi epurare la standardele NTPA001.

## **3.4. Obiectivele de utilitate publica**

### *3.4.1. Lista obiectivelor*

Proprietarul va opta pentru functiunea agricola dorita cu conditia sa se respecte recomandarile si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului, astfel incat activitatile comerciale si de servicii sa fie compatibile cu zona agricola, nepoluante si fara sa stanjeneasca aceasta zona. Sunt admise doar functiuni compatibile.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea zonei extravilane, ca zona de utilitate administrativa si zootehnica pentru ferma zootehnica realizata de catre beneficiar.

Zona studiată cuprinde următoarele obiective:

- Abator C1
- Cladire administrativa C2
- Hala crestre pui de carne – C3, C4, C5, C6
- Hangar utilaje – C7
- FNC – C8
- Statie epurare C9
- Platforme echipamente: silozuri, cantar, rezervoare gaze naturale

- Platforma dejectii
- Circulatii interioare pietonale si auto
- Spatii verzi.

Astfel, din suprafata totala a terenului de 10.000 mp, se doreste reglementarea zonei prezentate in plansa A04 – avand suprafata de 10.000 mp.

**Bilant suprafete**

**CORP C1 - ABATOR**

S. construita - 447.19 mp

S. desfasurata - 447.19 mp

Rh. - PARTER

**CORP C2 - CLADIRE ADMINISTRATIVA**

S. construita - 185.62 mp

S. desfasurata - 185.62 mp

Rh. - PARTER

**CORP C3 - HALA CRESTERE PUI**

S. construita - 645.70 mp

S. desfasurata - 645.70 mp

Rh. - PARTER

**CORP C4 - HALA CRESTERE PUI**

S. construita - 645.70 mp

S. desfasurata - 645.70 mp

Rh. - PARTER

**CORP C5 - HALA CRESTERE PUI**

S. construita - 645.70 mp

S. desfasurata - 752.82 mp

Rh. - D+PARTER

**CORP C6 - HALA CRESTERE PUI**

S. construita - 645.70 mp

S. desfasurata - 752.82 mp

Rh. - D+PARTER

**CORP C7 - HANGAR UTILAJE**

S. construita - 119.80 mp

S. desfasurata - 119.80 mp

Rh. - PARTER

**CORP C8 - CLADIRE F.N.C.**

S. construita - 36 mp

S. desfasurata - 36 mp

Rh. - PARTER

**CORP C9 - STATIE DE EPURARE**

S. construita - 210 mp

S. desfasurata - 249.56 mp

Rh. - PARTER

**PLATFORME BETONATE ECHIPAMENTE**

S. construita - 447.19 mp

**CENTRALA BIOGAZ**

S. construita - 140 mp

**PLATFORMA DEJECTII**

S. construita - 256 mp

**CIRCULATII AUTO**

S - 3.000 mp

**CIRCULATII PIETONALE**

S - 467 mp

**PLATFORMA CANTAR**

S. construita - 54 mp

**SPATII VERZI**

S - 1876 mp

**S. CONSTRUITA TOTALA - 4.458 mp (inclusive platforme)**

**S. DESFASURATA TOTALA - 3.825 mp**

**S. TEREN - 10.000 mp**

**P.O.T. - 45%**

**C.U.T. - 0.35**

**Pentru evacuarea apelor uzate – din statia de epurare la normativul NTPA001 – se va obtine acord de la Primarie pentru executia lucrarilor de trasare a conductelor pentru deversarea apei tehnologice in Fluviul Dunarea – si obtinerea avizului de la Apele Romane atat pentru forajul de apa cat si pentru deversarea apelor tehnologice dupa realizarea procesului de epurare.**

*3.4.2. Tipul de proprietate al terenului*

Se vor pastra cele doua forme de proprietate asupra terenurilor: cea privata a persoanelor fizice si domeniului public.

*3.4.3. Circulatia terenurilor*

Terenul va ramane in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice atata timp cat nu va leza domeniul public. Terenu va fi liber pentru vanzarea intre persoane, pentru imprumut, schimb, sau alte modalitati, conform legii. Carosabilul si pietonalul noi propuse, inclusi cel de incinta in suprafata de 3.000 mp vor ramane in domenii diferite.

Suprafata totala de teren ce va fi scoasa din circuitul agricol – pentru amenajari tehnico-edilitare si functiune agro-zootehnica – si va trece in intravilant este de 10.000 mp, din care suprafata construita = 3.581,41 mp – constructii cu regim de inaltime parter.

*3.4.4. Protectia mediului*

Se propun urmatoarele masuri de interventie urbanistica, ce vor fi corelate cu prescriptiile si recomandarile studiului de impact si avizului de mediu (daca este cazul):

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare: emisii, deversari, gunoi, s.a.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale, degradarii solului prin plantatii masive
- Depozitarea si evacuarea controlata a deseurilor
- Plantarea de multa vegetatie pentru consolidarea solului.

#### **4. CONCLUZII**

Elaborarea documentului PUZ, a avut drept scop amenajarea unei zone cu functiune agricola si alte functiuni pe o parcela individualizata, in extravilan, intr-o zona unde vegetatia abunda si are consistenta.

Elaboratorul acestui PUZ sustine varianta unica propusa descrisa in conformitate cu obiectivele PUZ. Nu s-au mai sugerat subvariante, prin divizari sau dezmembrari, acolo unde proprietarul doreste sa imparta terenul pentru instrainare, vanzare sau inchiriere, dar si prin modul de amplasare a constructiilor – amenajari tehnico-edilitare in lot. Aceasta varianta va raspunde in opinia proiectantului tuturor problemelor din zona: aliniamente obligatorii, limite intre proprietati vecine, regim de inaltime, volumetrie, fatade, sarpante si alte elemente componente, detaliate de prescriptiile si recomandarile Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Pe langa toate aceste prescriptii cu utilizari permise si restrictive, proiectantul interzice cu desavarsire imixtiuni, formalitati si improvizari in alegerea solutiilor arhitecturale la proiectarea constructiilor in organizarea interioara a lotului.

Proiectantilor fiecarei constructii li se recomanda o consultare cu proiectului PUZ –ului inainte de elaborarea unui PT. De asemenea, in conformitate cu Legea nr. 8 din 1996 republicata, proiectantul general are drept de autor asupra PUZ-ului elaborat, fara ca beneficiarul PUZ-ului sa fie implicat.

Intocmit,

Arh. Marius Balasca