

MEMORIU TEHNIC

I. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- | | |
|---|--|
| - Denumire | PUZ UNITATE AGROZOOTEHNICA |
| - Amplasament | PARCELA A 195/10/1 EXTRAVILAN SAT NUNTASI
COMUNA ISTRIA JUDETUL CONSTANTA |
| - Beneficiar | NITU VICTORITA INTREPRINDERE INDIVIDUALA |
| - Proiectant general | S.C. CARIATIDE S.R.L. Constanta |
| - Suprafata teren care genereaza PUZ | 7 661,00 mp |
| - Suprafata zona studiu PUZ | 5,37 ha |
| - Certificat de urbanism nr.90 din 22.08.2017 | eliberat de catre Serviciul de Urbanism
al Consiliului Judetean CONSTANTA |

II. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezentul demers urbanistic a fost initiat in vederea stabilirii conditiilor de amplasare a unei ferme de mica capacitate pentru cresterea oilor, caprelor si vacilor de lapte, pe terenul constituit de parcela A 195/10/1, in suprafata de 7661 mp, pusa la dispozitia unitatii NITU VICTORITA INTREPRINDERE INDIVIDUALA in baza Contractului de constituire a dreptului de suprafata, autentificat cu nr. 505 din 17. 06. 2016 B.N.I. BABU FLORENTINA de catre proprietarii Nitu Victorita si Nitu Gheorghe.

Amplasamentul studiat se afla in vecinatatea drumului judetean DJ 226 A, la nord de acesta si la cca. 600 m est fata de limita intravilanului vetrei localitatii Nuntasi, fiind separat de trupul unitatilor agrozootehnice prin drumul de exploatare De 195.

Vecinatatile terenului sunt dupa cum urmeaza:

- la vest drumul de exploatare De 195
- la nord parcela A 195/9, proprietar most. Madularu Nicolae
- la sud parcela A 195/11, proprietar Pricop Gheorghiu
- la est parcela A 195/10/2, proprietari Nitu Victorita si Nitu Gheorghe.

Accesul la unitatea propusa se va realiza din drumul de exploatare De 195, impietruit, prin aliniamentul de 41,36 m la acesta. Platformele de parcare pentru personal si autovehiculele care deservesc unitatea se vor rezolva in limita terenului destinat acesteia, fiind corelate cu spatiile de incarcare - descarcare si aleile de incinta propuse.

Investitia care urmeaza a se realiza pe portiunea de vest a parcelei A195/10/1 va cuprinde:

- doua grajduri pentru animale – capacitate 15 vaci precum si 150 oi si capre,
- padocurile corespunzatoare grajdurilor
- platforma acoperita pentru furaje
- platforma pentru depozitarea gunoii de grajd
- circulatii si amenajari de incinta
- imprejmuirea unitatii.

Terenurile ramase libere in cadrul incintei vor fi amenajate ca spatii verzi.
Platforma proprie pentru depozitarea gunoier de grajd va fi echipata corespunzator in vederea colectarii scurgerilor care rezulta si folosirea lor in prepararea ingrasamantului natural.
Deseurile menajere vor fi colectate in pubele ecologice, urmand a fi ridicate de catre firmele specializate care opereaza in zona.

Utilitatile se vor asigura dupa cum urmeaza:

- alimentarea cu energie electrica din reseaua care se afla pe teren, prin transformator
- apa din racord la reseaua extinsa a localitatii sau put forat propriu de medie adancime si rezervor tampon
- evacuarea apelor uzate menajere intr-o fosa septica, vidanjabila periodic
- agentul termic necesar incalzirii spatiilor si apa calda menajera cu centrala proprie pe combustibil solid.

III. INDICATORI PROPUSE

- Suprafata teren ferma 4 136,00 mp
- P O T propus 36,50 %
- C U T propus 0.365

In faza abordarii investitiei, terenul este liber de constructii, urmand a se constitui ca UTR distinct ca unitate agrozootehnica in extravilan. Regimul de construire vizat este parter.

IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Unitatea agrozootehnica propusa apare in contextul revigorarii activitatii de crestere a animalelor in zona Comunei ISTRIA, in scopul depasirii nivelului de gospodarie proprie si din necesitatea incadrarii in normele si standardele in vigoare in domeniu. Prin pozitionarea in imediata vecinatate a trupului de activitati agrozootehnice al localitatii Nuntasi investitorul a avut in vederea integrarea propunerii in contextul existent.

V. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

NITU VICTORITA Intreprindere Individuala poate realiza, pe terenurile detinute in teritoriul administrativ al Comunei ISTRIA, o productie semnificativa de furaje care va sustine ferma, realizandu-se astfel prima parte dintr-un lant complet de activitati care vor cuprinde, in viitor in conditii favorabile de dezvoltare, procesarea laptelui si comercializarea produselor obtinute.

Prin implementarea prezentului proiect, unitatea propusa isi va aduce aportul in dezvoltarea acestui sector agricol.

Functionarea la capacitatea estimata va asigura minimum 6 locuri de munca pentru locuitorii satului Nuntasi.

VI. CATEGORII DE COSTURI

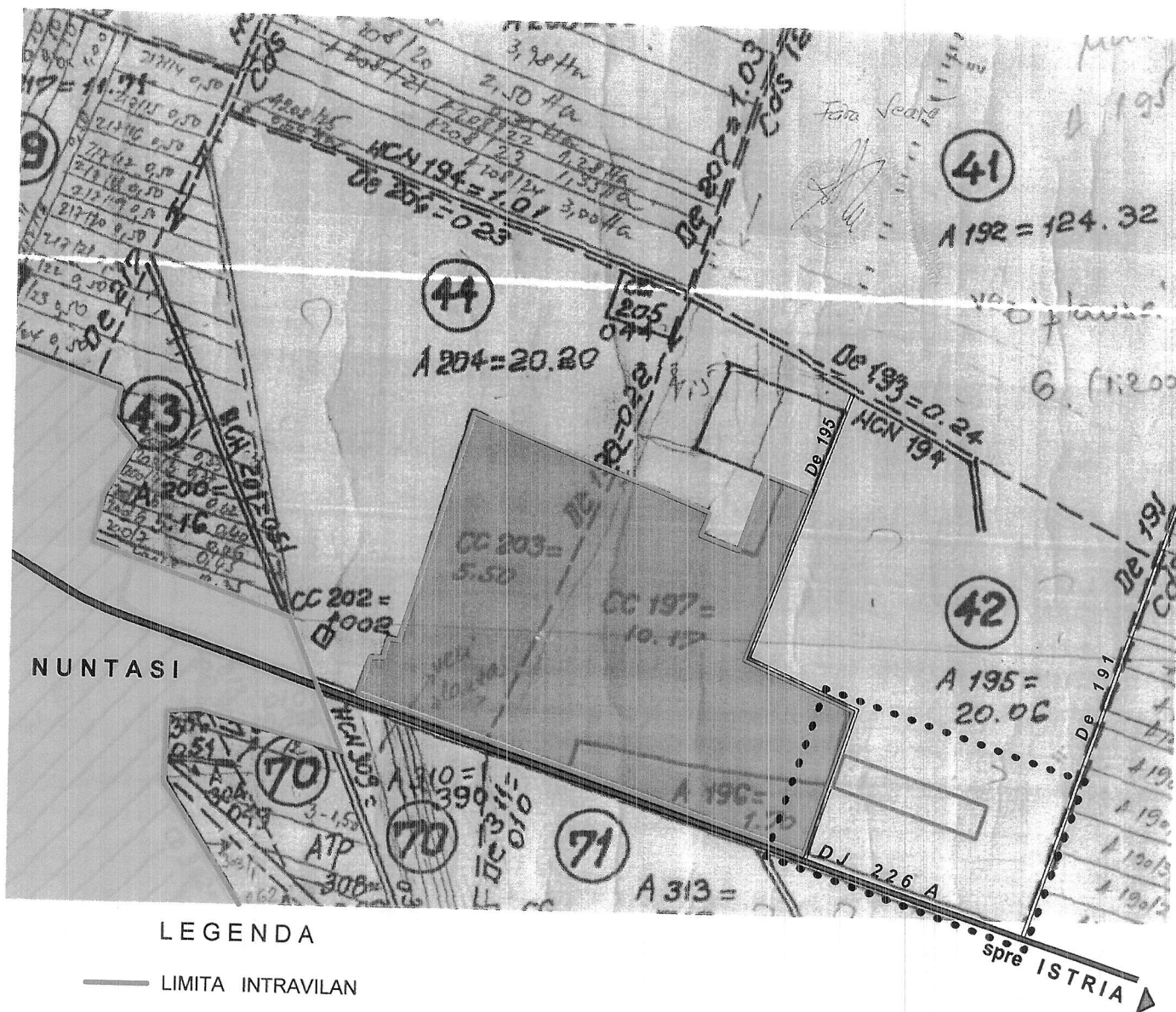
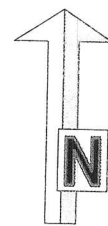
Toate costurile legate de investitie:

- proiectare,
 - avizare si autorizare, inclusiv taxele catre autoritatile administrative, profesionale de specialitate si furnizorii de utilitati,
 - implementare a solutiilor de asigurare a infrastructurii si a rezolvarilor tehnice,
- vor fi suportate de catre initiatorului prezentului proiect.

Investitia nu prevede si nu va aduce in sarcina autoritatilor publice locale nici un fel de cheltuieli spre a fi suportate din partea bugetul Comunei ISTRIA.

Intocmit,
Arh. Sorin Mihai VATAMANIUC





LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN
- • • • LIMITA PROPUSA STUDIULUI PUZ S = 5,365 ha
- TRUP LOCALITATE NUNTASI
- TRUP UNITATI AGROZOOOTEHNICE NUNTASI
- PARCELA A 195/10/1



S.C. CARIATIDE S.R.L. STR. PESCARILOR NR. 40 BL. BM 16 SC. C AP. 30 telefon / fax 0241 837234 numar inregistrare ORC J 13 / 4514 / 1992 CUI R 3586975			Beneficiar: NITU VICTORIA INTREPRINDERE INDIVIDUALA Denumire proiect: PUZ UNITATE AGROZOOOTEHNICA PARCELA A195/10/1 EXTRAVILAN SAT NUNTASI COMUNA ISTRIA JUDETUL CONSTANTA		Proiect nr. 2 / 2017
SEF PROIECT	Arh. S. VATAMANIUC	Scara 1: 7 500 Data IUN. 2017	PLAN INCADRARE IN ZONA		Faza PUZ
PROIECTAT	Arh. S. VATAMANIUC				Plansa nr. A 0
DESENAT	Arh. S. VATAMANIUC				

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire PUZ UNITATE AGROZOOOTEHNICA
- Amplasament PARCELA A 195/10/1 EXTRAVILAN SAT NUNTASI
COMUNA ISTRIA JUDETUL CONSTANTA
- Beneficiar NITU VICTORITA INTREPRINDERE INDIVIDUALA
- Proiectant general SC CARIATIDE SRL Constanta
- Subproiectanti SC MIRUNA PROIECT SRL Navodari - ridicare topografica
SC MOTORTRADE CLASS SRL Constanta - studiu geotehnic
PFA ING. VELCIU FLORENTIN - drumuri
- Suprafata teren care genereaza PUZ 7 661,00 mp
- Suprafata teren studiu PUZ 5,365 ha
- Data elaborarii: iunie 2017 - mai 2018

1.2. OBIECTUL PUZ

Obiectul lucrarii

PUZ UNITATE AGROZOOOTEHNICA

consta in analiza si rezolvarea problemelor functionale si tehnice ale zonei.

Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, NITU VICTORITA INTREPRINDERE INDIVIDUALA, cuprinde urmatoarele cerinte:

- stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei, pe functiuni distincte;
- incadrarea functiunii dominante si a functiunilor complementare in noul context care se creaza prin dezvoltarea zonei;
- stabilirea tuturor reglementarilor urbanistice aferente functiunii;
- intocmirea unui regulament local de urbanism, care va fi preluat in etapa urmatoare a PUG COMUNA ISTRIA;
- stabilirea prospectului drumului de acces corespunzator conditiilor specifice de gabarite si trafic;
- precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara prevazute pentru terenul studiat.

Prezentul proiect isi propune rezolvarea urbanistica si organizarea zonal functionala la standardele cerute de legislatia in vigoare.

Politica administratiei locale de dezvoltare, corelata cu solicitarile investitorilor, urmareste realizarea unor noi structuri functional - arhitecturale integrate localitatilor, prin folosirea resurselor de care dispune teritoriul administrativ al Comunei Istria, cuprinzand zone armonizate intre ele si in relatie cu intregul, prin reconsiderarea aspectelor urbanistice existente :

- crearea unor noi zone de productie, servicii, depozitare, comert care sa contribuie la dezvoltarea economica a localitatilor;
- organizarea optima a circulatiilor propuse;
- extinderea infrastructurii tehnico – edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR SAU CONCOMITENT PUZ:

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA ISTRIA

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:

RIDICARE TOPOGRAFICA intocmita de SC MIRUNA PROIECT SRL

STUDIU GEOTEHNIC intocmit de SC MOTORTRADE CLASS SRL

SURSE DE INFORMATII UTILIZATE, DATE STATISTICE:

- modul de folosinta al terenului pe detinatori, transmis de OCPI Constanta;
- informatii si date obtinute de la Serviciul Agricol al Primariei Comunei Istria si culese de proiectant in teren.

METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16/2000 indicativ GM – 010 – 2000.

Proiectul are la baza:

- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, rep. 2013;
- Legea nr. 289/2006 privind modificarea si completarea legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr. 54/1998 privind Circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 213/1998 privind Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 82/1998 privind Regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.;
- ~~Legea nr. 137/1995, republicata, privind protectia mediului;~~ OUG 195/2005
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- HGR 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- HGR nr. 525/96 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996;
- Legea nr. 50/1991 modificata prin Legea nr.453/2001, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 de modificare si completare a legii nr. 50/1991;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.
- Ordonanta de Urgenta nr. 7/2011, pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

În cadrul PUG COMUNA ISTRIA se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localităților componente, în condițiile satisfacerii intereselor locuitorilor. Propunerile corelează potențialul economic și uman disponibil, cu aspirațiile de ordin social ale populației, ținându-se seama de situarea comunei în teritoriu și față de centru de greutate și de propulsie, reședința de județ, Municipiul Constanța.

Din concluziile PUG :

- direcțiile principale de dezvoltare le constituie producția agricolă și activitățile zootehnice, consolidarea segmentelor de industrie alimentară și mică industrie, turism și servicii, în vederea sporirii numărului de locuri de muncă din aceste sectoare;
- rezolvarea problemelor de locuire prin parcelarea terenurilor libere existente în intravilan și prin extinderea acestuia;
- îmbunătățirea circulației rutiere prin modernizarea drumurilor existente și realizarea de noi trasee în zonele extinse ale intravilanului;
- îmbunătățirea și dezvoltarea sistemului de echipare tehnico – edilitară.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul administrativ aferent localității Nuntasi este reprezentativ pentru activitățile agricole, de creștere a animalelor și apicultură. După o perioadă de evident și îngrijorător regres, în sectorul agrozootehnic se produce o revigorare, deținătorii de terenuri agricole fiind interesați să aducă prin acțiunile lor o plus valoare prin coordonarea producției agricole cu creșterea animalelor, vaci, oi și capre, beneficiind de pasunile localității. De asemenea se observă în cadrul acestei ramuri tendința de concentrare a activității în ferme mici și mijlocii.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

NITU VICTORITA ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ își propune să se înscrie pe linia politicilor de dezvoltare a spațiului rural, comunitatea locală putând beneficia de următoarele aspecte economice:

- utilizarea forței de muncă locală pe durată nedeterminată de timp în acest sector, atât pentru activitatea propriu-zisă, cât și pentru funcțiunea de mică industrie privind procesarea laptelui și alte servicii conexe;
- contribuția la bugetul local prin plata taxelor și impozitelor aferente.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasarea investiției propuse, adiacent trupului unităților agrozootehnice de tradiție în cadrul localității, separat de acesta prin drumul de exploatare DJ 195 contribuie la tendința de dezvoltare a zonei.

Zona studiată se află în vecinătatea drumului județean DJ 226 A, la nord de acesta și la cca. 600 m est față de limita intravilanului, vatra localității Nuntasi.

Vecinătățile lotului A 195/10/1 sunt după cum urmează:

- la vest drumul de exploatare DJ 195
- la nord parcela A 195/9, proprietar most. Madularu Nicolae
- la sud parcela A 195/11, proprietar Pricop Gheorghiu
- la est parcela A 195/10/2, proprietari Nitu Victorita și Nitu Gheorghe.

Coordonatele terenului care a generat PUZ in sistem Stereo 70 sunt:

	X	Y
1.	791 472,446	343 876,263
2.	791 459,601	343 836,950
3.	791 688,526	343 759,880
4.	791 701,835	343 799,037

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima este continentală, de stepă, având veri fierbinti cu precipitații slabe și ierni nu prea reci, dar cu viscole puternice. Temperatura medie anuală este de 10,8°C, iar cantitatea medie anuală de precipitații se situează între 400 - 450 ml / mp.

Terenul studiat prezintă ușoare declivități pe direcția est – vest de la + 9,95 RMB, la + 10,46 RMB și pe direcția nord – sud de la + 10,67 RMB, la + 9,57 RMB, panta maximă între limitele de sud - est și nord - vest fiind de 0,45 %.

În conformitate cu „Codul de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100/2004, privind gradul de seismicitate, zona se caracterizează prin :

- zona seismică de calcul „E”;
- coeficientul $K_s = 0,12$;
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054 / 1985 este de 0,90 m.

2.5. CIRCULAȚIA

Localitatea Nuntasi este deservită de drumul județean DJ 226A, care leagă artera rutieră teritorială DJ 226 Ovidiu – Mihai Viteazu de comuna Cogealac, caracterizat printr-un volum relativ mic de trafic de tranzit, descărcarea realizându-se în drumul național DN 22.

Unitățile de producție care alcatuiesc trupul de agrozootehnie situat est de localitatea Nuntasi au acces direct din drumul județean DJ 226A sau prin intermediul unor drumuri de exploatare cum este De 195, care prin inițiativa investitorilor a capatat, în timp, o îmbrăcăminte din piatră, improvizată, pentru utilizare și în perioada cu precipitații.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată are o suprafață de 5,365 ha, și cuprinde drumul județean și vegetația spontană adiacentă lui, drumurile de exploatare care o delimitează, terenul agricol dintre acestea, precum și o porțiune a trupului de agrozootehnie.

Parcela A 195 /10 /1, în suprafață de 7 661 mp, liberă de construcții, provine din parcela A 195 /10 subampartită la inițiativa investitorului.

Analiza situației existente pune în evidență următoarele disfuncționalități :

- lipsa unor acțiuni unitare de exploatare a terenurilor care au potențial agricol;
- nerezolvarea adecvată a profilului și alcatuirii drumului de exploatare De 195 și a intersecției acestuia cu drumul județean DJ 226A;
- lipsa rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

2.7. ECHIPARE EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA

Situarea in extravilan face ca amplasamentul sa nu dispuna de alimentare cu apa potabila. De asemenea nu este cunoscuta existenta unei retele majore de apa pe terenul vizat de investitie.

CANALIZAREA MENAJERA

In zona amplasamentului nu exista retele de canalizare menajera locale sau magistrale.

CANALIZAREA PLUVIALA

Zona in studiu nu dispune de amenajari pentru preluarea apelor meteorice, bazinul hidrografic fiind descarcat natural spre lacul Nuntasi, dar in principal prin infiltrarea apei in teren.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Paralel cu drumul judetean DJ 226A, la cca. 27 m nord fata de acesta exista o retea electrica aeriana de medie tensiune Lea 20 kv, care isi schimba directia spre sud si nord strabatand terenul la 29 m fata de drumul de exploatare De 195.

TELECOMUNICATII

Pe parcela A 195/10/1, nu exista instalatii de telecomunicatii.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Avand in vedere ca localitatea Nuntasi se afla in vecinatatea ariilor protejate Natura 2000, SCI, SPA, conditiile de functionare a unitatilor existente si exploatarea agricola a terenurilor necesita monitorizare, iar avizarea noilor investitii impune stricte reglementari urbanistice.

In acest sens mentinerea din zona de locuire a activitatii de crestere a animalelor, fie si numai la nivelul gospodariei individuale, se constituie intr-o permanenta sursa de risc privind infestarea solului si a apei.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Presiunea create de catre investitori, privind dezvoltarea, in afara limitelor intravilanului, a unor noi functiuni, dictate de oportunitatile create de mediul de afaceri, a dus in ultima perioada la revigorarea unor activitati si diversificarea lor prin luarea in considerare a tuturor oportunitatilor pe care zona le prezinta.

Interesul populatiei pentru crearea unor noi locuri de munca si dorinta comunitatii de aparitie a unor noi activitati de productie si servicii, precum si existenta infrastructurii specifice fac oportuna dezvoltarea unor investitii de tipul celei vizate, pe terenul care face obiectul prezentei documentatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICA

Studiul cuprinde:

- realizarea ridicarii topografice, preluata in baza de date a O.C.P.I. Constanta, cuprinzand parcela A 195 / 19 / 1, precum si loturile cu care acesta se invecineaza la nord si sud, inclusiv drumurile de exploatare si drumul judetean DJ 226A prin intermediul caruia se realizeaza accesul;
- incadrarea terenului in parcelarul agricol actualizat.

STUDIU GEOTEHNIC

Amplasamentul in studiu urmeaza principiile generale de calcul ale terenului de fundare pentru constructii conform STAS 3300 / 1-2-1985, "Teren de fundare, principii generale de calcul, calculul terenului de fundare in cazul fundarii directe".

Stratificatia evidentiata in forajele efectuate, releva ca fiind optima fundarea directa pe loess, beneficiind de o presiune de 120 Kpa.

Drumurile vor fi amenajate astfel incat sa poata prelua gabaritele auto si traficul pe care investia le genereaza.

3.2. PREVEDERI ALE P U G

Reglementarile PUG COMUNA ISTRIA fac referire doar la intravilanul stabilit la data aprobarii acestuia. Elementele de noutate reglementate in timp, prin documentatiile de urbanism la faza PUZ aprobate, urmeaza a fi preluate la momentul reactualizarii periodice a PUG spre a fi cuprinse in acesta.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu prezinta elemente de interes special din punct de vedere cadru natural, aspectul valorificarii acestuia in conditiile existente fiind irelevant.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In programul de masuri este propusa rezolvarea intesectiei dintre drumul judetean DJ 226A si drumul de exploatare De 195 cu dimensionarea acestuia ca prospect si ca alcatuire de infrastructura, corespunzator traficului si gabaritelor de tonaj si lungime ale autocamioanelor care vor deservi zona: 7 m carosabil, doua acostamente de cate 0,75 m si un sant de 1,50 m pe latura de est.

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Ca urmare a propunerilor de amenajare urbanistica a terenului studiat au rezultat urmatoarele zone functionale:

- Z dj** - zona drum judetean
Z de - zona drum exploatare
Z ta - zona teren arabil
Z tp - zona agrozootehnie
Z sv - zona vegetatie spontana adiacenta drum judetean

REGLEMENTARI

Zonificarea functionala si organizarea in cadrul terenului studiat au determinat urmatoarele reglementari urbanistice:

- rezolvarea adecvata a drumului de acces, De195, catre obiectivele pe care le deservește (ferme si microferme) si proiectarea intersectiei cu drumul judetean DJ 226A;
- definirea amplasamentului ca functiune de agrozootehnie adiacenta celei existente cu defalcarea zonelor care il compun: sediul microfermei, grajdurile cu padourile aferente, depozitul de furaje, platforma pentru gunoiul de grajd, suprafetele de parcare, incarcare – descarcare si circulatiile carosabile;
- modificarea categoriei de folosinta a terenului pe care urmeaza a se realiza investitia din arabil in curti constructii intravilan;
- indicarea tipului de obiect de arhitectura detaliat in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
1. ZONA DRUM JUDETEAN	0,210	3,91	0,210	3,91
2. ZONA DRUM EXPLOATARE	0,155	2,89	0,155	2,89
3. ZONA TEREN ARABIL	4,142	77,20	3,728	69,49
4. ZONA AGROZOOTEHNIE	0,603	11,24	1,017	18,95
5. ZONA VEGETATIE SPONTANA LA DJ	0,255	4,76	0,255	4,76
TOTAL ZONA STUDIU	5,365	100,00	5,365	100,00

INDICI URBANISTICI

Valorile pentru procentul de ocupare a terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului CUT, regimul de inaltime, conditii de amplasare, sunt definite pentru fiecare zona functionala in parte, in prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P U Z.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Apa necesara functionarii microfermei poate fi asigurata printr-un put forat de medie adancime si un rezervor de stocare amplasate corespunzator pe terenul investitiei, .

Apa potabila va fi asigurata, prin distribuirea de apa minerala plata sau carbogazoasa imbuteliata.

CANALIZARE MENAJERA

Apele uzate rezultate vor fi preluate intr-o fosa septica dimensionata corespunzator, vidanjabila periodic de catre firmele de profil care opereaza in zona.

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe carosabil vor directionate in santul de protectie cu care este prevazut drumul amenajat pe latara de est, iar cele de pe aleile incintei vor fi descarcate in spatile verzi cu care aceasta este bordata.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Reteaua electrica Lea 20kv existenta pe amplasament va deservi microferma prin intermediul unui post propriu de transformare aerian amplasat pe stalpul care va ramane in incinta unitatii.

TELECOMUNICATII

Pentru terenul studiat nu se prevad extinderi ale retelei de telefonizare prin cablu existenta in zona, comunicarea realizandu-se prin sistemul de telefonie mobila.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

ALIMENTAREA CU CALDURA

Incalzirea spatiilor si apa calda menajera vor fi asigurate de o centrala termica proprie cu ardere completa pe combustibil solid biomasa.

GOSPODARIE COMUNALA

Incinta microfermei va avea suprafete distincte pentru pubele ecologice, standardizate in vederea preluarii mecanizate de catre firmele specializate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funciunea care se propune in zona studiata nu va deveni sursa suplimentara de poluare a mediului inconjurator deoarece componentele care o alcatuiesc urmeaza a fi amplasate adecvat si vor corespunde normelor si standardelor in vigoare.

De asemenea scoaterea din zona de locuire a activitatii de crestere a animalelor, raspandite in gospodarii si concentrarea lor in afara vatrei localitatii, la distante prevazute de normele sanitare, in sisteme centralizate, bine definite ca organizare, este salutar.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CATEGORIA DE INTERES	DOMENII			
	DOMENII	JUDETEAN	LOCAL	SUPRFATA LUNGIME
AGROZOOTEHNIE				
1. MICROFERMA CRESTERE VACI, OI, CAPRE		-	*	4 136 mp -
2. UNITATE IN CONSERVARE PARTIAL CUPRINSA IN PUZ		-	*	6 031 mp -

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR

In baza zonelor functionale stabilite rezulta urmatoarele tipuri de proprietate:

- | | |
|---|--|
| 1. zona drum judetean | - domeniu public de interes judetean |
| 2. zona drum exploatare | - domeniu public de interes local |
| 3. zona teren arabil | - proprietate privata persoane fizice sau juridice |
| 4. zona agrozootehnie | - proprietate privata persoane fizice sau juridice |
| 5. zona vegetatie spontana adiacenta DJ | - domeniu public de interes local |

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Obiectul prezentei documentatii constituie modificarea functiunii aferente terenului pe care urmeaza a se realiza investitia, in concordanta cu elementele urbanistice stabilite prin PUG COMUNA ISTRIA si cu respectarea actualelor liniilor directoare de dezvoltare ale localitatilor componente.

Prioritatea de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare urbanistica a zonei este rezolvarea circulatiei carosabile de acces in concordanta cu necesitatile de gabarite si trafic, in baza unui proiect de specialitate.

In situatia incadrarii noilor investitii in reglementarile prezentei documentatii faza urmatoare de proiectare va cuprinde proiecte DTAC .

Coordonarea atenta a acestor proiecte, precum si respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, sunt esentiale pentru atingerea scopurilor urmarite in prezentul demers urbanistic.



Intocmit,

arh. Sorin Mihai VATAMANIUC