

PLAN URBANISTIC ZONAL

" INFIINTARE FERMA 10 – CRESTERE GAINI OUA CONSUM, IN SISTEM "FREE RANGE" IN COMUNA DRAGODANA, JUD. DAMBOVITA"

- comuna Dragodana, județul Dambovita –

septembrie 2019

BENEFICIAR
S.C. EURO-CASA PROD S.A.
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL
PROIECT NR.
D65/2019

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

SEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE			
COD	DENUMIRE PLANSA	FORMAT	SCARA
U01.1	INCADRAREA IN ZONA_PUG	A2L	1:5000
U01.2	INCADRAREA IN ZONA	A3L	1:2000
U01.3	INCADRAREA IN ZONA	A3L	1:2000
U02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - REGLEMENTARI	A0L	1:1000
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	A0L	1:1000
U04	REGLEMENTARI EDILITARE	A0L	1:1000
U05	CIRCULATIA TERENURILOR	A0L	1:1000
U06	MOBILARE ILUSTRATIVA	A0L	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

- cuprins -

I. INTRODUCERE 5

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI: 5

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII: 5

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE: 6

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 8

II.1 EVOLUȚIA ZONEI: 8

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE: 9

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL: 10

II.4 CIRCULAȚIA: 11

II.5 OCUPAREA TERENURILOR: 12

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ: 15

II.7 PROBLEME DE MEDIU: 17

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI: 17

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 18

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE: 18

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ: 18

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL: 19

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI: 19

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI: 21

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE: 22

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI: 24

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ: 27

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE: 28

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ "INFIINTARE FERMA 10 – CRESTERE GAINI OUA CONSUM, IN SISTEM "FREE RANGE" IN COMUNA DRAGODANA, JUD. DAMBOVITA"		
BENEFICIAR	S.C. EURO-CASA PROD S.A.		
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT SRL		
SEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU	-	D₃D₂₀E
Amplasament	comuna Dragodana, NC71831		

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului **S.C. EURO-CASA PROD S.A. reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral 71831, suprafata de 95.000,00 mp, amplasata in extravilanul comunei Dragodana cu scopul:**

- Introducerea in intravilanul com. Dragodana a parcelei reglementate;
- constituirea pe intreaga parcela zona functionala A – Zona unitati agricole;

Din zona studiata fac parte parcelele din extravilanul si intravilanul comunei Dragodana, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate in domeniul public al unitatii administrativ teritoriale.

Prin prezentul PUZ se propune introducerea in intravilan a zonei reglementate si instituirea subzonei functionale **A – ZONA UNITATI AGRICOLE. Beneficiarul este proprietarul terenului conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 258/01.03.2018, identificat prin Cartea Funciara nr. 71831 a UAT Dragodana.**

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor istorice sau a zonelor protejate naturale.

Zona propusa pentru reglementare are suprafata de 95.000,00 mp. Din zona studiata fac parte parcelele din extravilanul si intravilanul comunei Dragodana, proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate in domeniul public al unitatii administrativ teritoriale. **Suprafata totala a zonei studiate este de 443,796.03 m2.**

Zona reglementata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

N	- DE922/1/1
S	- DE922/1
V	- NC1204,DE937
E	- TOFAN CHARLOTTE

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

Pe parcursul elaborării lucrării prezente s-au folosit următoarele surse de documentare, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul- actualizata iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata

Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Ridicare topografică actualizată pentru faza PUZ – vizată OCPI Dambovita

Ortofotoplan vizat OCPI – scara 1:2000 si 1:5000

Alte studii impuse prin avizele obținute și Certificatul de Urbanism

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI:

II.1.1. Asezarea geografica a comunei Dragodana

Comuna Dragodana este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Boboci, Burduca, Cuparu, Dragodana (reședința), Pădureni, Picior de Munte și Străoști. Comuna Dragodana este traversată de șoseaua DN72, ce leagă orașul Găești de municipiul reședință de județ Târgoviște.

Comuna Dragodana este traversată de șoseaua DN72, ce leagă orașul Găești de municipiul reședință de județ Târgoviște și, în partea sudică, de DN7 – Gaesti-Titu-Bucuresti.

Comuna este situată în partea de sud-vest a județului Dâmbovița, în Câmpia Găvanu-Burdea.

Coordonatele geografice ale comunei sunt **44°45'29"N 25°22'11"E**.

Din punct de vedere administrativ - teritorial, **zona reglementată se află în EXTRAVILANUL Comunei Dragodana, în sudul Drumului National 7.**

Coordonatele geografice ale zonei reglementate, în Sistemul National de Proiecție Stereografică 1970 sunt: 529400 E(m) – 356200 N(m).

II.1.2. Date privind evoluția zonei

Conform documentației de urbanism fază PUG, nr.4/2013, aprobată prin HCL Dragodana nr.15/2013, zona este nereglementată urbanistic. Categoria de folosință a parcelei cu nr. cadastral 71831 este arabil - extravilan.

Zona reglementată este situată în imediată vecinătate a altor zone similare din punct de vedere funcțional: ferme avicole proprietate privată a inițiatorului documentației de urbanism, unități de producție și industriale și amenajări și construcții aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată s-a dezvoltat în timp sub forma unui parc agro-industrial, atât din punct de vedere funcțional cât și tehnico-edilitar, din inițiativa și prin fonduri provenite preponderent din mediul privat. Parcelele au suprafețe mari cu geometrii uniforme. Suprafața medie a parcelor din zona studiată este de aproximativ 8 ha. Având în vedere caracterul funcțional al zonei studiate, aceasta s-a dezvoltat independent de structurile și parcelarul tradițional al trupurilor comunei Dragodana.

II.1.4. Potențial de dezvoltare

Având în vedere existența în imediată vecinătate a altor zone similare din punct de vedere funcțional (ferme avicole ale inițiatorului documentației de urbanism, unități de producție și industriale, infrastructura tehnico-edilitară), **investiția se va integra fără disfuncții în cadrul zonei și a unității teritoriale de referință.** Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente.

Potentialul de dezvoltare al zonei reglementate este determinat de urmatorii factori:

- accesibilitate ridicata;
- nu exista incompatibilitati functionale cu unitatile agricole invecinate;
- dimensionarea specifica a parcelelor (suprafete mari, de peste 1 ha);
- accesibilitate catre infrastructura edilitara (realizata din fondurile beneficiarului);
- izolare fata de teritoriile protejate definite ca atare in Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- caracter functional omogen – avand in vedere functiunile existente in zona studziata;

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată prin PUZ este amplasată in extravilanul si intravilanul comunei Dragodana, zona reglementata urbanistic prin documentatia de urbanism faza PUG. Folosința actuală a terenurilor din zona reglementată este arabila in extravilan. Parcela reglementata este amplasata in sud-estul comunei, intr-o zona configurata sub forma unui parc agro-industrial, cu acces catre DN7 prin intermediul retelei locale de drumuri de exploatare (DE922/1/2, DE937) si retea locala de drumuri private de incinta.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Sub aspectul pozitiei, zona studziata este amplasata in SE comunei si se bucură de o **accesibilitate** rutieră ridicată prin intermediul DN7, DE922/1/2 si DE937.

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

ENERGIE ELECTRICA

- In zona studziata exista o retea electrica de medie tensiune LEA20kV pozata de-a lungul aliniamentului DE937, in NE zonei studiate;
- Traseul LEA20Kv nu se suprapune cu zona reglementata prin PUZ;

APA POTABILA - in zona studziata exista retele de apa realizate in regim privat care vor deservi necesarul de apa menajera, igienico-sanitara, alimentarea cu apa in caz de inceindiu si igienizarea halelor;

CANALIZARE - in zona studziata nu exista retea publica de canalizare;

GAZE - in zona studziata nu exista retea publica de gaze;

TELECOMUNICATII - in zona studziata nu exista retele de telecomunicatii;

Zona studiată se află în interiorul izocronei de 20 minute față de centrul comunei Dragodana, respectiv 10 minute fata de centrul Orasului Gaesti.

Avand in vedere natura obiectivului de investitii reglementat, zona studziata nu necesita a fi deservita de institutii de interes general sau alte servicii existente la nivelul comunei.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Zona propusa pentru reglementare este situata in Câmpia Găvanu-Burdea, o câmpie din Câmpia Română care se găsește în Sectorul Olt-Argeș, delimitat de râul Olt în vest și de Argeș în est, alături de Câmpia Piteștilor, Câmpia Boianului și Câmpia Burnazului.

Din punct de vedere tectonic, Câmpia Găvanu-Burdea face parte din Câmpia Română și din Platforma Moesică. Soclul platformei este de origine hercinică, iar sedimentele superioare sunt de origine carpatică. Sedimentele datează din mezozoic și din pleistocen. În lunci, acestea sunt foarte recente, datând din holocen. Stratele din jurasic și cretacic conțin zăcăminte de petrol. Cuvertura de loess acoperă îndeosebi câmpiile tabulare, ajungând pe alocuri să aibă o grosime de 40 m. Pe alocuri întâlnim dune de nisip.

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, nu se afla in arii protejate ale elementelor antropice sau naturale.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate și reglementate sunt slab ondulate, cu amplitudini de până la 0,90 m pe direcția NV-SE, datorită intervenției antropice – activități agricole. Terenul este acoperit cu o vegetație spontană de plante ierbacee.
- **rețeaua hidrografică:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu există pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de rețeaua hidrografică.
- **Clima:** clima este temperat-continentală, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Condiții geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic elaborat, verificat Af**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezintă plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

Poziția geografică la intersecția paralelei 44° și 50' latitudine nordică și 25° și 19' longitudine estică, se situează spațiul de studiu în zona de climă temperat-continentală. Situația în cadrul Câmpiei Române impune caracteristicile climatului de câmpie, caracterizat printr-o uniformitate a componentelor climatice pe suprafețe mari, uniformitate dată de morfologia de ansamblu a reliefului. Poziția ocupată în cadrul Câmpiei Române, impune climatului continental o nuanță de tranziție, valea Argeșului fiind considerată limita între climatul continental cu influențe sud-mediteraneene la vest și climatul continental cu influențe de ariditate la est. Acest lucru are reflectare directă în dinamica componentelor climatice cantitative și calitative.

Climatul continental de tranziție, caracterizat prin veri călduroase, secetoase și ierni cu temperaturi medii sub 0 °C, este influențat de culoarele de vale ale Argeșului și Sabarului orientate pe o direcție aproximativă nord-sud, de prezența canalelor de irigație și de secare a suprafețelor lacustre, existența așezărilor umane, fapt ce duce la modificarea parametrilor climatici și apariția unor microclimate și topoclimate specifice. Pentru prezentarea valorilor cantitative ale componentelor climatice s-au utilizat date climatice înregistrate la stația meteorologică Găești pe o perioadă cuprinsă între anii 1976-1996.

In vecinatatea zonei studiate nu se regasesc zone naturale protejate. Zona reglementata NU FACE PARTE DIN RETEAUA NATURA 2000 si este amplasata la distanta de 2.379,61 m fata de Lunca Mijlocie a Argesului. ROSCI0106.

II.4 CIRCULAȚIA:

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Circulatia rutiera:

- Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza prin sistemul local de circulatii rutiere compus din DN7 si DE937;
- Drumurile sunt utilizate in prezent cu scop agro-industrial pentru asigurarea functionalitatii unitatilor agro-industriale existente in zona studiata si imediata vecinatate;
- Drumurile existente au caracter tehnic, intrand sub incidenta Ordonantei nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata. Avand in vedere functiunile existente in zona si la destinatia predominanta agrico-industriala a zonei, fluxul de circulatie rutiera este redus, fiind suficienta profilarea existenta a drumurilor la categoria V – drumuri tehnice vicinale;
- Avand in vedere caracterul tehnic, nu este necesara amenajarea completa a profilelor stradale cu circulatii pietonale, spatii verzi, piste pentru bicicleta, pluviale etc.

Pe plan local, sistemul de circulatii rutiere este suficient pentru asigurarea fluentei fluxurilor de circulatie existente in zona studiata.

Nu exista probleme legate de accesibilitate si infrastructura de circulatii rutiere, pietonale sau feroviare.

Nu exista disfunctii raportate cu privire la sistemul local de circulatii rutiere care deserveste zona studiata.

Circulatia feroviara : nu este cazul

Circulatia navala : nu este cazul

Circulatia aeriana : nu este cazul

II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Gabaritul drumului, categorie, profile:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si ciclul de productie care dureaza aproximativ 80 – 90 săptămâni de la populare, se estimeaza un volum redus de trafic catre parcela reglementata prin PUZ.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua

preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, **nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.**

Traficul generat de functiunea propusa **nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.**

Accesul rutier si pietonal catre zona reglementata se asigura prin sistemul existent de circulatii – compus din drumuri tehnologice de incinta si drumuri de exploatare aflate in domeniul public al comunei Dragodana.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona, circulatia are un rol preponderent tehnologic.

In prezent, zona nu este deservita de **transportul in comun.**

Nu exista intersectii cu probleme sau prioritati de interventie.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

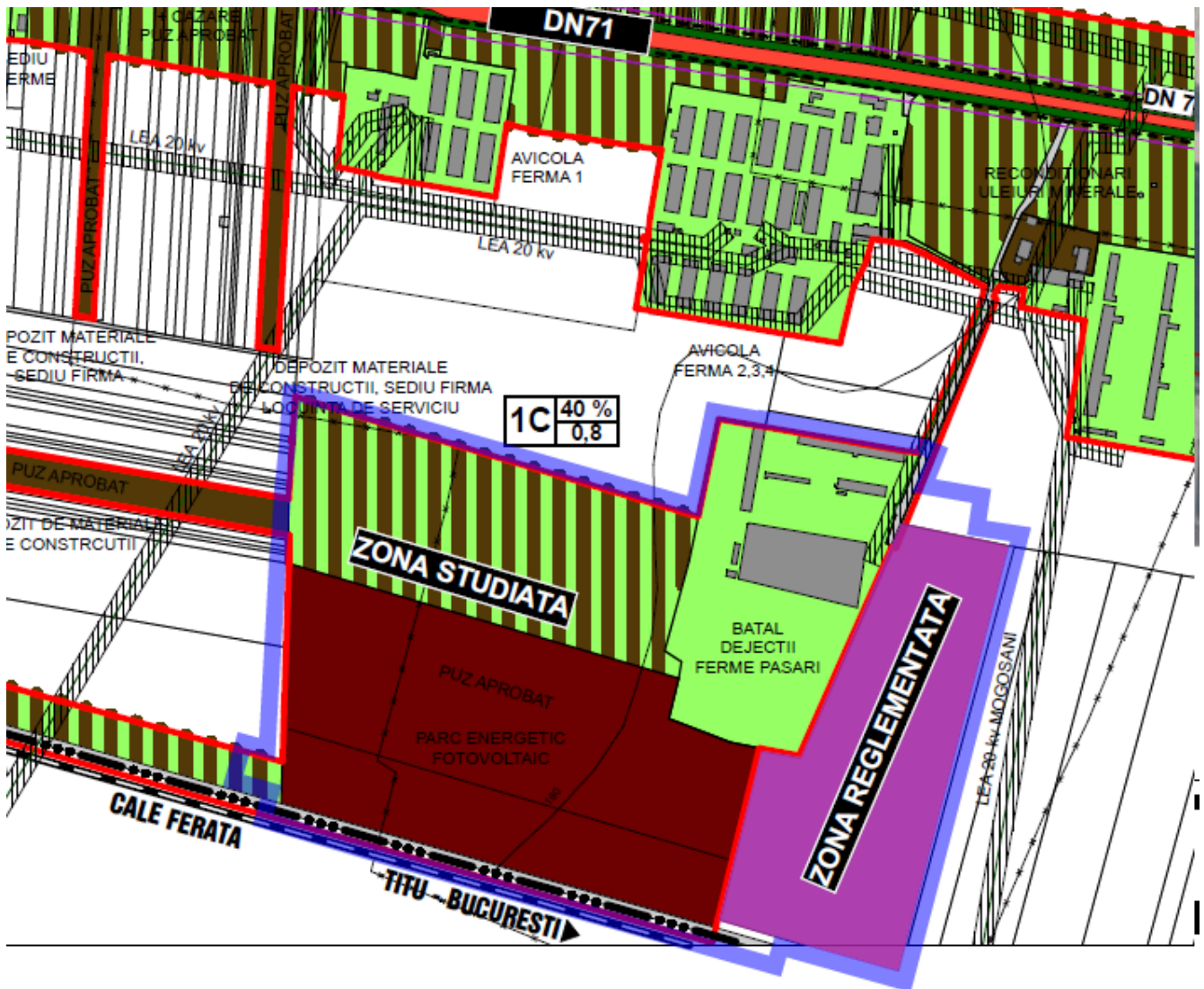
II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Teren, proprietate privata in suprafata de 95.000,00 mp, nr cadastral 71831 conform Contractului de vanzare-cumparare atasat prezentei documentatii.

Zona reglementata este situata in imediata vecinatate a altor zone similare din punct de vedere functional: ferme avicole proprietate privata a initiatorului documentatiei de urbanism, unitati de productie si industriale si amenajari si constructii aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

FUNCTIUNI EXISTENTE IN VECINATATE:

- 1. Functiuni agro-industriale: Fermele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – fostele ferme Avicola S.A. si Ferma 9 in curs de realizare**
- 2. Parc eolian reglementat anterior prin documentatie faza PUZ pe parcela cu nr. cad. 1204, proprietate S.C. ARCTIC S.A.**

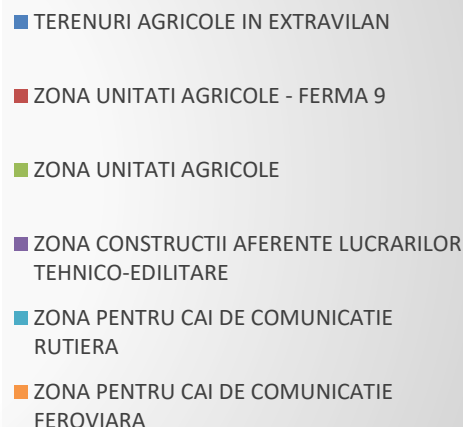
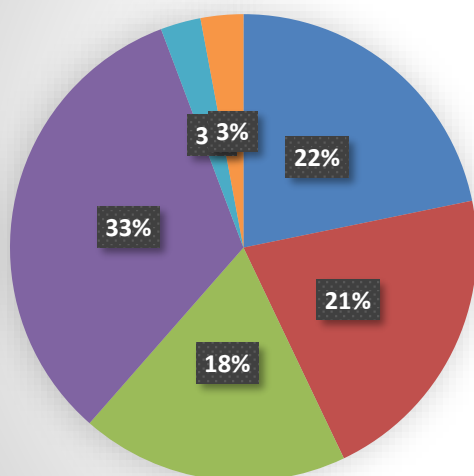


BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	443.796,03	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	95.000,00	21,41%

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
agricol extravilan	TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	96.652,60	21,78%
A	ZONA UNITATI AGRICOLE - FERMA 9	93.825,00	21,14%
A	ZONA UNITATI AGRICOLE	82.256,98	18,53%
TE	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE	145.576,76	32,80%
Cr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	12.379,80	2,79%
Cf	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA	13.104,89	2,95%
TOTAL		443.796,03	100,00%

BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA STUDIATA



DISFUNCTIONALITATI

- zona nereglementata urbanistic - interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ;
- circulatie rutiera nemodernizata;
- indicatorii urbanistici neuniformi si nespecifici functiunilor reglementate;

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- zona accesibila rutier - acces facil catre DN7;
- infrastructura tehnico-edilitara existenta - din fondurile proprii ale investitorului privat;
- aliniament stradal generos care permite dezvoltarea corecta a unitatilor agricole;
- investitiile anterioare in zona, cu functiuni similare, amenajarile si constructiile existente permit, in mod facil, mentinerea actualei directii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- zona cu potential de dezvoltare a unitatilor agro-zootehnice, izolata fata de teritoriile protejate definite conf. Ordinului 119/2014 privind sanatatea populatiei;

IN ZONA REGLEMENTATA NU EXISTA INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTATI PRIN PUG.

Conform bilantului teritorial al fondului construit existent in zona reglementata, indicii existenti sunt POT 0.00%, CUT 0,00, zona reglementata fiind libera de constructii.

II.5.2. Relationari intre functiuni

Avand in vedere existenta in imediata vecintate a altor zone similare din punct de vedere functional (ferme avicole ale initiatorului documentatiei de urbanism, unitati de productie si industriale, infrastructura tehnico-edilitara), **investitia se va integra fara disfunctii in cadrul zonei si a unitatii teritoriale de referinta.** Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementata nu este ocupata de constructii.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona reglementata nu este ocupata de constructii.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Avand in vedere natura **reglementarii urbanistice**, analiza asigurarii cu servicii a zonei este irelevanta pentru prezenta documetatie.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementata nu este ocupata in prezent de spatii verzi definite conf. legislatiei in vigoare.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

II.5.8. Principalele disfunctionalitati

- zona nereglementata urbanistic - interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ;
- circulatie rutiera nemodernizata;
- indicatorii urbanistici neuniformi si nespecifici functiunilor reglementate;

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona studiata se suprapune urmatoarelor **zone de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare si de circulatie:**

I. LINIE ELECTRICA MEDIE TENSIUNE DE TIP LEA 20kV

BAZA LEGALA: Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007

PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIASTE:

Art. 18. -

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

II. ZONE DE PROTECTIE SANITARA

BAZA LEGALA:

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014.

PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIASTE:

ART. 11 (1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m

28. Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m

(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2¹), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

ART. 12

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

ART. 20

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 alin. (1) pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății publice elaborate de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

III. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA INFRASTRUCTURA CFR – LINIE 901

BAZA LEGALA:

OUG 12 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată în Monitorul Oficial nr. 834 din 9.9.2004

PREVEDERE APLICABILA ZONEI STUDIATE:

- zona de siguranta 20,00 m
- zona de protectie 100,00 m

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

ENERGIE ELECTRICA

- In zona studiata exista o retea electrica de medie tensiune LEA20kV pozata de-a lungul aliniamentului DE937, in NE zonei studiate;
- Traseul LEA20Kv nu se suprapune cu zona reglementata prin PUZ;

APA POTABILA - in zona studiata exista retele de apa realizate in regim privat care vor deservi necesarul de apa menajera, igienico-sanitara, alimentarea cu apa in caz de inceindiu si igienizarea halelor;

CANALIZARE - in zona studiata nu exista retea publica de canalizare;

GAZE - in zona studiata nu exista retea publica de gaze;

TELECOMUNICATII - in zona studiata nu exista retele de telecomunicatii;

II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu. PUZ "INFIINTARE FERMA 10 – CRESTERE GAINI OUA CONSUM, IN SISTEM "FREE RANGE" IN COMUNA DRAGODANA, JUD. DAMBOVITA" se incadreaza in categoria planurilor care intra sub incidenta HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarilor de mediu pentru planuri si programe.

II.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului ale comunei Dragodana.

Au fost afisate la sediul si pe site-ul Primariei comunei Dragodana anunturile publice privind intentia de elaborare si elaborarea documentatiei de urbanism, cat si afisarea pe teren a panoului privind intentia de elaborare a documentatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic atasat prezentei documentatii.

II. RAPORT DE MEDIU:

- nu a fost elaborat raport de mediu;

III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele beneficiarului si initiatorului S.C. EURO-CASA PROD S.A. reglementarea specifica a parcelei cu nr. cadastral 71831, suprafata de 95.000,00 mp, amplasata in extravilanul comunei Dragodana cu scopul:

- Introducerea in intravilanul com. Dragodana a parcelei reglementate;
- constituirea pe intreaga parcela zonei functionale A – Zona unitati agricole;

Parcela care a generat PUZ nu a fost reglementata anterior prin documentatii de urbanism de rang superior, respectiv PUG sau PUZ.

Prin prezentul PUZ se propune introducerea in intravilan a zonei reglementate si instituirea subzonei functionale A – ZONA UNITATI AGRICOLE. Beneficiarul este proprietarul terenului conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 258 din 01.03.2018, identificat prin Cartea Funciara nr. 71831 a UAT Dragodana.

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor istorice sau a zonelor protejate naturale.

Categoria actuala de folosinta a terenului: **teren arabil extravilan.**

Analizand configuratia morfo-functionala a zonei studiate si a comunei, interventia propusa este justificata, negenerand incompatibilitati functionale sau disfunctii de ordin tehnic cu functiunile existente in cadrul teritoriului administrativ al comunei Dragodana.

In acest sens, prin prezentul Studiu de OPORTUNITATE, sunt propuse urmatoarele **investitii/operatiuni** care vor fi preluate ulterior in cadrul Planului Urbanistic Zonal:

- introducerea in intravilanul comunei Dragodana a terenurilor propuse pentru reglementare, cu nr. cadastral **71831** si suprafata de 95.000,00 mp;
- instituirea in zona reglementata a subzonei functionale:
 - o **A – ZONA UNITATI AGRICOLE;**

- **In zona studiata (in solutie ilustrativa, fara valoare de reglementare urbanistica):**
Propunerea unor posibile solutii de reglementare a zonei in functie disfunctiile, conditiile morfo-functionale si potentialele directii de dezvoltare identificate.

Pentru subzonele functionale propuse in zona reglementata vor fi propusi urmatorii indicatori urbanistici:

A	ZONA UNITATI AGRICOLE POT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+1E
----------	--

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

In zona reglementata nu exista un cadru natural valoros sau un cadru natural care poate sa ofere posibilitatea de a imbunatati calitatea spatiului public sau privat prin perspective, vegetatie sau alte elemente definitorii.

Executarea obiectivului se va realiza in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare de mediu. Indicatorii urbanistici propusi vor respecta cadrul legislativ si normativele in vigoare.

Funcțiunea propusă nu presupune valorificarea cadrului natural, fiind continuata dezvoltarea functiunilor agro-industriale existente in zona studiata si vecinatatea acesteia.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

În urma analizei situatiei si reglementarilor existente, se va pastra categoria existenta a drumurilor de exploatare, respectiv profilarea existenta la categoria V – drumuri tehnice vicinale, conform profilelor stradale propuse in cadrul plansei U03-Reglementari urbanistice.

Subzona functionala nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier fata de valorile existente pe caile de circulatie existente. Fluxurile de circulație vor fi compuse predominant din autovehicule de tonaj de pana la 40.00 tone. Infrastructura locala este in stare buna, drumurile fiind intretinute prin initiativa investitorului privat.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. com Dragodana. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E, in conformitate cu necesitatile tehnologice de exploatare ale unitatii agricole.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

- **pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun – respectiv, acces prin DE937 catre rețeaua de strazi locale ale comunei Dragodana;**
- *s-a propus modernizarea profilului stradal al drumurilor existente in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse si a plansei*

Circulatia terenurilor – conform Profilelor stradale reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;

- **se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);**
- **pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;**

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților tehnologice într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul com. Dragodana. Rețeaua locală de străzi din interiorul localității nu va fi afectată de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de funcțiunea propusă **nu generează greutăți în fluenta circulației.**

Accesul rutier și pietonal către zona reglementată se asigură prin sistemul existent de circulație – compus din drumuri tehnologice de incintă și drumuri de exploatare aflate în domeniul public al comunei Dragodana.

Nu există fragmentări sau incomodări între tipurile de circulație existente în zona, circulația are un rol preponderent tehnologic.

În prezent, zona nu este deservită de **transportul în comun.**

Nu există intersecții cu probleme sau priorități de intervenție.

III.4.1. Organizarea și a transportului în comun: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale organizării transportului în comun.

III.4.2. Organizarea circulației feroviare: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației feroviare. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.4.3. Organizarea circulației aeriene: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației aeriene. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.4.4. Organizarea circulației pietonale: zona reglementată va avea o funcțiune cu impact minim asupra structurilor rurale existente. Având în vedere această situație, nu sunt necesare modificări ale circulației pietonale. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSĂ DIN PARCELA CU NR. CAD. 71831 cu suprafața de 95.000,00 mp din acte și 95.000,00 mp măsurați.

Reglementările urbanistice propuse în cadrul planșei U03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE se vor aplica strict asupra parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal, respectiv parcela cu nr. cadastral 71831 din Cartea Funciara nr. 71831 a comunei Dragodana.

Reglementările urbanistice propuse în zona studiată reprezintă posibile variante de dezvoltare și nu au valoare de reglementare urbanistică în cadrul documentației prezente.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei reglementate, autorizațiile de construire se vor emite în conformitate cu reglementările aferente prezentului PUZ, respectiv planșei U03-Reglementări urbanistice și Regulamentului local de urbanism, ulterior aprobării PUZ, în condițiile legii.

Pentru parcelele situate în cadrul zonei studiate, orice autorizație de construire se va emite în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite anterior prin documentații de urbanism aprobate conform legii (PUG, PUZ, PUD).

REGLEMENTĂRI SPECIFICE ȘI INDICATORI PROPUȘI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ – CONF. PLANȘA U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi

A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

POT 60% CUT 1.00 Regim de înălțime P+1E

Înălțime maximă la coama: 12,00 m

Înălțime maximă la streșina: 6,00 m

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONA: Zona reglementată va fi menținută în teritoriul intravilan al comuna Dragodana.

Subzonele funcționale nou propuse se vor utiliza conform setului de prescripții și reglementări ale Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent documentației faza PUZ.

Subzonele funcționale vor fi delimitate conform planșei **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform **RLU** aferent **P.U.Z.**

Avand in vedere configuratia zonei studiata si a vecinatatii imediate existenta in imediata vecintate a altor zone similare din punct de vedere functional, **investitia se va integra fara disfunctii in cadrul zonei si a unitatii teritoriale de referinta.** Functiunea propusa este compatibila cu functiunile existente.

Astfel PUZ-ul propus "INFIINTARE FERMA 10 – CRESTERE GAINI OUA CONSUM, IN SISTEM "FREE RANGE" IN COMUNA DRAGODANA, JUD. DAMBOVITA" stabileste urmatoarele subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:

In zona reglementata – cu caracter reglementator:

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

- POT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+1E
- Regim de aliniere - minim 5,00 m
- Retragere minima laterala/posterioara - minim 3,00 m
- Inaltime maxima la coama - 12,00 m
- Inaltime maxima la streasina - 6,00 m

In zona studiata – cu caracter orientativ, exemplificativ, fara valoare de reglementare urbanistica:

A - ZONA UNITATI AGRICOLE

- POT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+1E

TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

- POT 60 % CUT 1.00 REGIM DE INALTIME P+1E

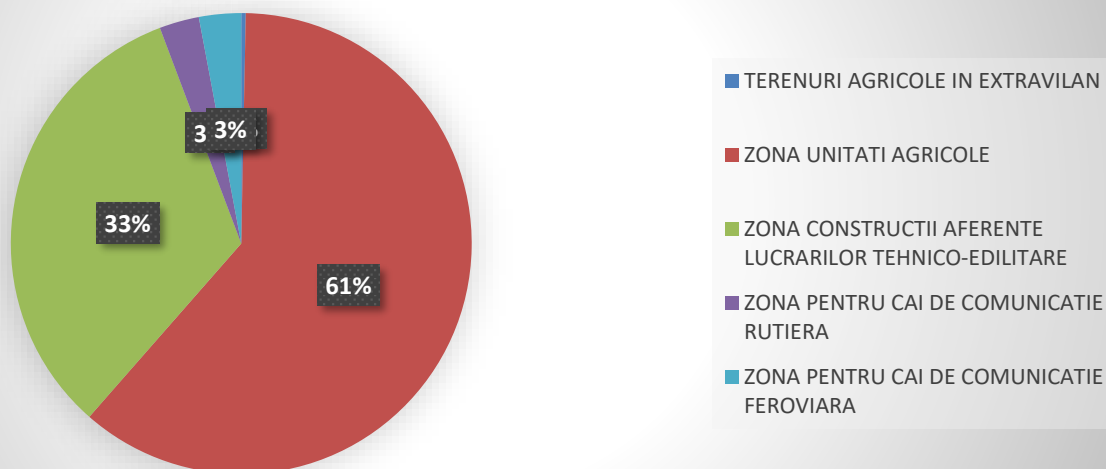
BILANT TERITORIAL PROPUIS IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	443.796,03	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	95.000,00	21,41%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
agricol extravilan	TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	1.398,36	0,32%
A	ZONA UNITATI AGRICOLE	271.336,22	61,14%
TE	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE	145.576,76	32,80%
Cr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	12.379,80	2,79%
Cf	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA	13.104,89	2,95%
TOTAL		443.796,03	100,00%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ IN ZONA STUDIATA



III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

DIN PERSPECTIVA INFRASTRUCTURII EDILITARE, zona reglementată se va racorda la rețele de distribuție locală existente, realizate din fonduri proprii ale beneficiarului documentației PUZ. Data fiind situația de pe teren, se propun următoarele reglementări edilitare care vor fi dezvoltate ulterior aprobării PUZ în cadrul fazelor de proiect DTAC și PT:

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face de la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în vecinătatea amplasamentului, prin extindere de rețea.

b) ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă menajer/igienico – sanitar, pentru consumul biologic al pasărilor se va face prin bransament la rețeaua existentă de la ferma 6, prin extindere rețea de alimentare .

Alimentarea cu apă în caz de incendiu se va realiza prin extindere rețea de alimentare hidranți și din gospodăria de apă amplasată la ferma 1, din inelul rețelei de la ferma 6.

Apă va fi utilizată în scop: menajer/igienico – sanitar, pentru consumul biologic al pasărilor și în caz de incendiu.

În cadrul obiectivului igienizarea halelor se face folosind apă din rețeaua internă cu jet de aer și apă. Apa rezultată de la igienizarea halelor va fi preluată printr-un sistem de rigole și tevi și vor fi evacuate în bazinul vidanjabil.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Evacuarea apelor uzate de la filtrul sanitar și de la igienizare se va face pentru fiecare viitoare hală în 2 bazine vidanjabile, cu volum de 3 mc (menajer), respectiv 8 mc (apă de igienizare).

Apele pluviale rezultate din precipitații vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și conduse în exterior la spațiile verzi propuse.

Vidanjarea se face de către o firmă autorizată. După vidanjare, apele uzate sunt evacuate în stația de epurare a localității Gaesti.

d) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE TV, INTERNET

- nu este cazul

e) ALIMENTAREA CU GAZE

- nu este cazul

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

La terminarea ciclului de producție deșeurile uscate, circa 2300 tone (pentru capacitate de 39000 capete în cele 2 hale), sunt evacuate din hale și depozitate temporar în depozitul acoperit existent pe amplasamentul complexului avicol Dragodana. Un ciclu de producție durează aproximativ 80 – 90 săptămâni de la populare.

Deșeurile uscate vor fi peletizate în instalația de peletizat existentă pe amplasamentul complexului avicol Dragodana, după paletizare acestea vor fi valorificate în agricultura ca fertilizant.

Colectarea cadavrelor de păsări se va realiza zilnic în saci din plastic și se vor depozita temporar în spații frigorifice adecvate. Eliminarea păsărilor moarte se face prin firme autorizate în domeniu.

Mijloacele de transport deșuri din fermă în exterior sunt spălate și dezinfectate la fiecare intrare în fermă.

REGLEMENTARILE TEHNICO-EDILITARE AU CARACTER ILSUTRATIV, ACESTEA NEREPREZENTAND O SOLUȚIE TEHNICĂ PENTRU REALIZAREA EXTINDERII REȚELOR PUBLICE SAU A TRASEELOR, AMENAJĂRILOR SAU CONSTRUCTIILOR NOI AFERENTE ELEMENTELOR TEHNICO EDILITARE. EXTINDERILE DE REȚEA ȘI/SAU REȚELELE NOI EXECUTATE SE VOR REALIZA ÎN BAZA NORMELOR LEGALE ÎN VIGOARE LA DATA REALIZĂRII ACESTORA.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu există probleme de mediu. PUZ se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența art. 5, alin (2) a HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluărilor de mediu pentru planuri și programe.

PROTECȚIA MEDIULUI

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Pentru a diminua aceste emisii vor fi luate următoarele măsuri:

- întreținerea corespunzătoare a instalațiilor de distribuție a apei;
- etanșitate a instalațiilor;
- alimentarea cu apă este prevăzută cu echipamente de măsură și control;
- sistemul de evacuare va fi exploatat corespunzător.

Precipitatii – Apele pluviale conventional curate de pe hale sunt evacuate pe spatiul verde.

PROTECTIA AERULUI

Sursele de poluanti pentru aer sunt constituite din:

- activitatea de crestere GOC - Ventilatia se asigura prin admisia libera si evacuarea fortata. Din aceasta activitate rezulta urmatoarele noxe: NH₃, H₂S, pulberi.
- activitatea de manipulare si depozitare temporara a deseurilor – dejectii – acestea sunt stocate temporar in depozitul acoperit. Dejectiile sunt preluate si valorificate ca fertilizant catre terti, respectand Codul de Bune Practici agricole. Din aceasta activitatea rezulta urmatoarele noxe: NH₃, H₂S, pulberi.
- activitatea de transport – Se va urmari ca autovehiculele sa-si mentina parametrii inscrisi in cartea tehnica prin efectuarea la termene a reviziilor tehnice si a parametrilor. Din aceasta activitatea rezulta urmatoarele noxe: CO, NO_x, SO_x, pulberi.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Intreaga unitate productiva se desfasoara in spatiu inchis. Totodata utilajele folosite se incadreaza in limita admisa.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

In unitate nu sunt surse de radiatii si nu sunt necesare amenajari si dotari pentru protectie impotriva radiatiilor.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI

Pentru a controla emisiile pe sol vor fi luate in considerare urmatoarele:

- containere metalice pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale;
- spatii special amenajate pentru depozitarea materialelor dezinfectante;
- spatii frigorifice pentru depozitarea cadavrelor de pasari;
- depozit acoperit pentru depozitarea dejectiilor uscate;
- activitati aferente instalatiei se desfasoara in spatii inchise.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Nu este cazul.

PROTECTIA ASEZĂRILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Activitatea unitatii nu creaza disconfort in zona in care este amplasata. Tehnologia propusa prin proiect respecta BAT.

GOSPODĂRIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deseuri nepericuloase

- deseurile menajere si asimilabile sunt depozitate temporar in europubele.

- deseurile provenite din mortalitate tehnologica (cadavre de pasari) sunt depozitate temporar in spatii amenajate special si livrate către o societate autorizată;
- dejectiile uscate provenite din activitatea de crestere a gainilor ouatoare sunt depozitate intr-un depozit de dejectii special amenajat.

Deseuri periculoase

- deseurile medicale provenite in urma activitatii de asistenta sanitar-veterinara sunt colectate si preluate de firme autorizate in domeniu.

Deseuri comercializate

- dejectiile uscate provenite din activitatea de crestere a gainilor ouatoare sunt peletizate si valorificate ca fertilizant in agricultura, cu respectarea celor mai bune practice agricole.

GOSPODĂRIREA SUBSTANTELOR SI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE

In unitate nu se folosesc substante periculoase.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Se vor efectua periodic analize la apele uzate evacuate in bazinele vidanjabile.

III.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:

Pentru a controla emisiile pe sol vor fi luate in considerare urmatoarele:

- containere metalice pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale;
- spatii special amenajate pentru depozitarea materialelor dezinfectante;
- spatii frigorifice pentru depozitarea cadavrelor de pasari;
- depozit acoperit pentru depozitarea dejectiilor uscate;
- activitati aferente instalatiei se desfasoara in spatii inchise.

III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul

III.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate de la filtrul sanitar si de la igienizare se va face pentru fiecare viitoare hala in 2 bazine vidanjabile, cu volum de 3 mc (menajer), respectiv 8 mc (apa de igienizare).

Apele pluviale rezultate din precipitatii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si conduse in exterior la spatiile verzi propuse.

Vidanjarea se face de către o firmă autorizată. Dupa vidanjare, apele uzate sunt evacuate in statia de epurare a localitatii Gaesti.

III.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor: se vor amenaja platforme pentru deseuri menajere in limtele zonei reglementate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor aferente obiectivului de investii, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reaşezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale

adecvate zonei, așa cum va prevedea programul de restaurare ambientală și de protecție a mediului inclus în faza PT-DE a proiectului.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi: Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 10% din suprafata terenului.

III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

III.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.

III.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

III.7.10 Eliminarea disfunctiilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Datorită amplasamentului zonei care urmează a fi reglementată prin prezentul PUZ, într-o zona in care functiunea predominanta este agricola, nu exista obiective de utilitate publică sau dotări publice.

Parcela cu suprafata de **95.000,00 m²**, reglementata prin PUZ este **proprietate privata a beneficiarului si isi va mentine prezentul statut juridic dupa aprobarea PUZ.**

In urma aprobarii finale a Planului Urbanistic Zonal, terenul reglementat isi va schimba categoria de folosinta din arabil in curti constructii.

III.8.1 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

- **toate categoriile de costuri** generate de implementarea PUZ in zona reglementata, **vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).**

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ : 6 luni
- Elaborare si avizare DTAC : 3 luni
- Elaborare PT/DTAC : 3 luni
- Realizare constructii si amenajari ferma : 12 luni
- **TOTAL: 24 luni**

COSTURILE INVESTIEI VOR FI SUPTATE DUPA CUM URMEAZA:

1. **Cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta** si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei;

2. **Cheltuielile privind extinderea infrastructurii de circulatii publice pietonale si rutiere**, impreuna cu costurile aferente schimburilor de teren realizate in conformitate cu legislatia in vigoare, dupa caz – fonduri proprii ale beneficiarului investitiei;

IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistica a localitatii.

SEF PROIECT,

urb. dpl. Mircea Radu ATANASIU

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.

D₃, D_{z0}, E