

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. EXPLOATARE AGRICOLA – BAZA DEPOZITARE CEREALE, SAT AXINTELE, COMUNA AXINTELE, JUDETUL IALOMITA

- 1. INTRODUCERE**
 - DATE GENERALE
 - OBIECTUL LUCRARI
 - SURSE DOCUMENTARE
- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - EVOLUTIA ZONEI
 - INCADRARE IN LOCALITATE / IN ZONA
 - ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - CIRCULATIA
 - OCUPAREA TERENULUI
 - ECHIPAREA EDILITARA
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - PREVEDERI ALE PUG
 - MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 4. CONCLUZII**

INTOCMIT



222, Traian street, 2nd floor, 12, access 012, 024046, Bucharest 2, Romania
+40 21 252 46 43 | office@arxtudio.ro | www.arxtudio.ro

APRILIE 2011

1. INTRODUCERE

DATE GENERALE

DENUMIRE LUCRARE : P.U.Z. EXPLOATARE AGRICOLA – BAZA DEPOZITARE CEREALE (TARLA 852, PARCELA 66, 65), SAT AXINTELE, COMUNA AXINTELE, JUDETUL IALOMITA

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI AXINTELE, S.C. AGRICOLA AXINTELE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARXTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

INTOCMIT: ARH. RAZVAN PAUL PUCHICI, ARH. CLAUDIU RUNCEANU

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII: APRILIE 2012

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie Plan Urbanistic Zonal propune stabilirea parametrilor urbanistici pentru terenul propus a fi ocupat de o baza de depozitare a cerealelor din satul Axintele, comuna Axintele, judetul Ialomita, tarlaua 852, parcelele 65 si 66, situat in teritoriul extravilan, in limitele RLU al PUG Axintele operational in zona amplasamentului, respectiv:

- detalierea accesului pe teren, ameliorand astfel accesibilitatea si functionalitatea;
- reglementarea functiunii de productie si depozitare prin organizarea amplasamentului in studiu;
- stabilirea conditiilor de ocupare si utilizare a terenului, POT, CUT, H maxim.

Documentatia PUZ propune **introducerea in intravilan a unei suprafete de teren proprietate privata de cca 35.900 mp (3,59 ha)** situat in extravilanul comunei Axintele, in partea de sud a satului Axintele, **in vederea construirii unei baze de depozitare a cerealelor.**

SURSE DOCUMENTARE

- PUG Axintele aprobat prin HCL nr. 51/ 21.09. 2009 de catre Consiliul Local Axintele
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat MLPAT prin ordinul nr. 176/N/16, august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

EVOLUTIA ZONEI

Documentatia de fata, intocmita pe baza planurilor topografice la scara 1:5000 si a planului parcelar 1:1000 se refera exclusiv la amplasamentul in studiu plus vecinatatea imediata – conform ridicarii topografice.

Conform PUG Axintele, zona studiata are destinatia functionala de teren arabil in extravilan, situandu-se mai la sud de situl arheologic din lista CNMASI (figurat in plansele PUG cu codul 23A002 – asezare de secol XIX-XI), in prima zona de protectie a acestuia.

INCADRARE IN LOCALITATE / IN ZONA

Din punct de vedere al incadrarii in teritoriu, amplasamentul in studiu se afla in partea de sud a a satului Axintele, pe drumul judetean DJ 313 spre Horia.

Prezenta documentatie se refera la o suprafata de teren de 3,59 ha situata in extravilan (conform R.L.U. al P.U.G. al Comunei Axintele) avand destinatia functionala teren arabil.

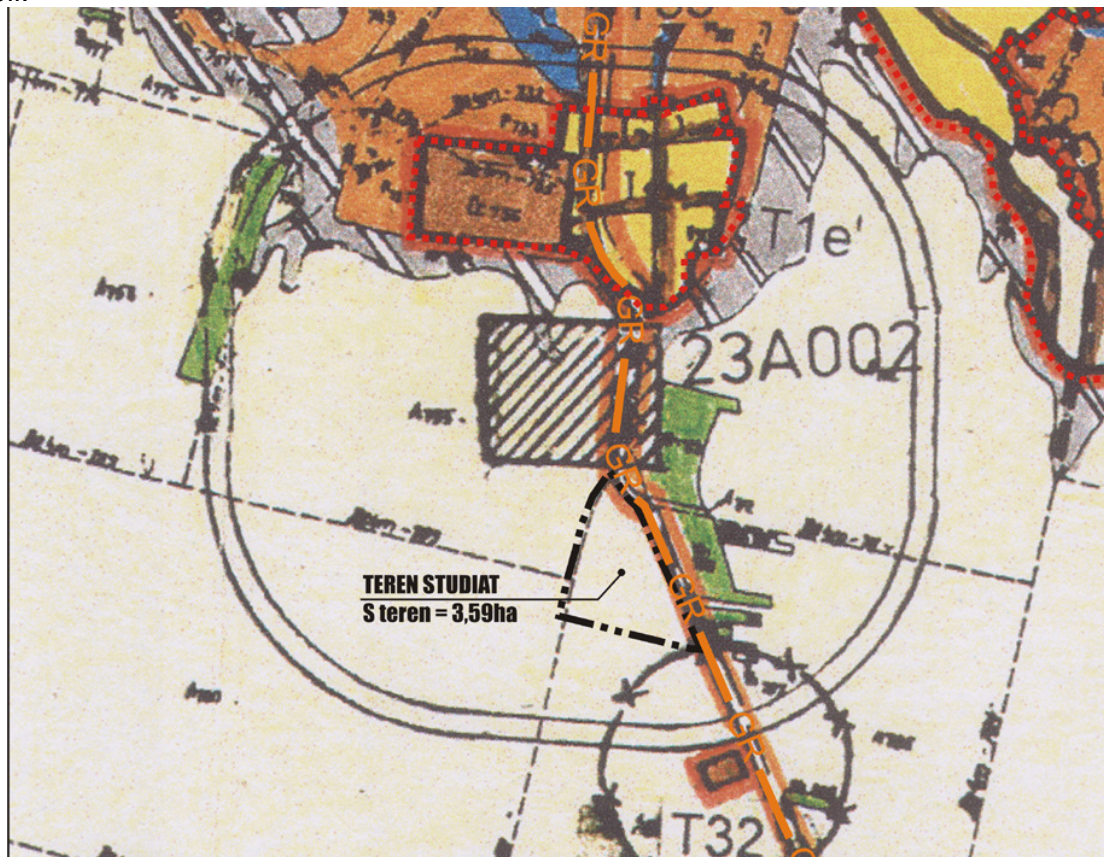


foto: extras din plansa de reglementari a P.U.G. Axintele

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la nord, intersectia drumului de exploatare DE 850 cu drumul judetean DJ 313;
- la vest, drumul de exploatare DE 850;
- la sud, teren agricol in extravilan, proprietatea lui Matache Anton;
- la est, drumul judetean DJ 313.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata nu dispune de elemente de cadru natural valoroase.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice efectuate pentru amplasament.

DATE GENERALE ASUPRA AMPLASAMENTULUI¹

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul studiat se situeaza la limita nordica a platoului de campie inalta destinata culturii agricole, ce caracterizeaza jumatatea sudica a comunei Axintele. Zona de platou este situata la sud de lunca Ialomitei.

In zona de platou, terenul de fundare este sensibil la umezire. Desi este in general neomogen, stabilitatea este asigurata. Riscul tasarilor diferite este mic, nivelul apelor freatice fiind de regula sub nivelul fundatiilor.

PUG Axintele formuleaza recomandari cu privire la masurile necesare de hidroizolare si contracarare a agresivitatii apei freatice (agresivitate sulfatica asupra betoanelor si metalelor).

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima temperata cu un pronuntat grad de continentalism, cu contraste mari de la vara la iarna. Regimul climatic general este caracterizat de veri foarte calde cu cantitati de precipitatii reduse si ierni foarte reci marcate de intervale neregulate de viscole puternice. Temperatura medie anuala se gaseste in jurul valorii de 10,5 °C. Precipitatiile prezinta un caracter insular, local.

Seismicitate

Amplasamentul studiat face parte din zona de seismicitate C careia ii corespund coeficientul seismic $K_s=0,16-0,2$ si perioada de colt $T_c=1,5$ sec (conform normativului P 100/1992).

CIRCULATIA

Parcela care a generat PUZ este marginita la nord de drumul judetean DJ 313 care se intersecteaza cu DE 850.

Drumul judetean acoperit in prezent cu un strat de balast, necesita modernizarea.

Drumul de pamant DE 850 cu o latime de cca 4,50 metri, permite accesul spre zona de teren arabil situata in vestul amplasamentului studiat.

OCUPAREA TERENULUI

In prezent, pe terenul ce a generat PUZ-ul nu exista constructii. Suprafata totala a terenului este 25 900 mp.

In zona nu exista riscuri naturale.

ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al utilitatilor, amplasamentul studiat beneficiaza de retea de curent electric si retea de telefonie.

PUG Axintele propune amplasarea unei conducte apartinand retelei majore de repartitie de gaze, pe traseul drumului judetean DJ 313, despre a carei intentii de realizare nu se cunoaste nimic in prezent. PUG propune de asemenea realizarea unei gospodarii de apa (T32) in vecinatatea DJ 313, la cca 200 de metri de coltul sudic al amplasamentului studiat.

¹ Informatiile care au stat la baza formularii acestui capitol sunt extrase din Memoriul de Sinteza al PUG Axintele.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

PREVEDERI ALE PUG AXINTELE

Din punct de vedere al prevederilor Planului Urbanistic General al Comunei Axintele, parcela ce a generat PUZ este situata in extravilanul comunei, avand destinatia teren arabil. In ceea ce priveste caile de circulatie/accesibilitate, PUG Axintele nu prevede modernizarea acestora.

CIRCULATIE

In vederea lotizarii amplasamentului in studiu, se propune realizarea unui drum de incinta (situat exclusiv pe parcela ce a generat PUZ) pe latura de vest a amplasamentului in cauza, avand un gabarit de 9,5 metri (carosabil 7 m, rigole de 0,5 metri si trotuar de 1,5 m pe o singura parte).

Strada propusa asigura legatura dintre DE 319 situat in nordul amplasamentului cu DE 319/2 situat in sud. Reamintim faptul ca PUG Axintele propune modernizarea celor doua drumuri de pamant mentionate, acestea ajungand sa aiba un gabarit de 11 metri.

In vederea realizarii unei baze de depozitare a cerealelor pe amplasamentul in studiu, se propune realizarea unui acces din DJ 313 pe latura de nord a acestuia si realizarea unui drum de incinta avand un gabarit minim de 5 metri, cu supralargiri acolo unde este necesar (spre exemplu, in zona accesului pe lor latimea acestui drum va fi de 10 metri asigurand posibilitatea intrarii si a iesirii) permitand un circuit de jur-impresurului silozurilor.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Plecand de la situatia actuala a zonei caracterizata de discontinuitati functionale si configurativ spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL propune:

- a. **modificarea profilului functional pentru amplasamentul in studiu** – destinatie productie-depozitare, prin organizarea parcelei cuprinse in prezenta documentatie si precizarea amenajarii specifice:
 - respectiv amplasarea a 12 silozuri de cereale cu inaltime maxima de 20 de metri;
 - a unei hale destinate gararii utilajelor agricole (regim de inaltime P);
 - a unui corp de cladire destinat administratiei (inaltime P);
 - a unei hale destinate receptiei si descarcarii cerealelor (inaltime P);
 - a unei platforme de butelii GPL si a unei platforme de spalare auto;
 - a unei cabine pentru portar (in zona intrarii) si a unei pentru receptie (in zona de receptie/descarcare cereale).
- b. **Ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate, cu respectarea REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PLANULUI URBANISTIC GENERAL AXINTELE aprobat si operational in zona de studiu.**

Astfel, plecand de la intentia beneficiarului de a realiza o baza de depozitare a cerealelor pe amplasamentul in studiu, luand in considerare dezideratele exprimate prin REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, sunt reglementate urmatoarele aspecte:

REGIMUL ECONOMIC – prin modificarea folosintei terenurilor si trecerea acestora din teren arabil in extravilan, in categoria “curti/ constructii” cuprinse intr-un trup izolat de intravilan, respectiv organizarea suprafetei de teren de cca. 35.900 mp (3,59 ha) in scopul construirii unei baze de depozitare a cerealelor cuprinzand silozuri si cladiri administrative specifice, accesibile prin intermediul unui drum de incinta.

- REGIMUL TEHNIC – prin respectarea normativelor in vigoare, a Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), a Codului Civil si in corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Axintele, respectiv realizarea drumului de acces (carosabil 7m) si organizarea amplasamentului in studiu.

Din punct de vedere al ponderii diferitelor functiuni, bilantul teritorial este detaliat in tabelul de mai jos:

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (ha)	PONDEREA (%)
Suprafata construita	cca 0,57	16,00 %
Platforme echipamente tehnice	cca 0,02	0,57 %
Spatii verzi/plantate	cca 1,00	28,09%
Circulatii	cca 0,56	15,73 %
Gospodarie apa	cca 0,01	0,28 %
Teren arabil intravilan	cca1,40	39,33 %
TOTAL	3,56 ha	100%

Documentatia de fata stabileste reglementari specifice legate de incadrarea in UTR Lp1 si Ti dupa cum urmeaza:

Utilizari permise conform UTR I/A, subzona Asd:

- unitati productive industriale, agro-zootehnice si de depozitare;
- unitati comerciale si de servicii, inclusiv cele financiar-bancare;
- drumuri, accese, parcaje, plantatii de protectie si decorative.

Amplasarea pe teren:

Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face respectand retrageri de cca 6,0 metri fata de aliniament in vederea realizarii unei perdele de protectie spre drum.

Constructiile vor fi retrase cu 30,0 metri fata de marginea imbracamintii carosabile (conf. OG 43/1997). Astfel, retragerea constructiilor fata de aliniament in relatie cu DJ 313 va fi de 24,0 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face dupa cum urmeaza: se impune o distanta minima de H/2 (jumatate din inaltimea la cornisa), dar nu mai putin de 4,0 metri fata de limita parcelei.

Accese pe teren:

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba asigurat un acces dintr-o circulatie publica in conditiile permiterii interventiei pompierilor.

Se vor asigura trasee pentru transporturile agabaritice si grele.

Regimul de inaltime:

Inaltimea maxim admisa a constructiilor este de 20,0 metri.

Parametrii urbanistici de utilizare a terenului:

Avand in vedere caracterul zonei I/A din Regulamentul Local de Urbanism, se solicita ca parametri urbanistici de utilizare a terenului sa fie:

- POT maxim = 30%
- CUT volumetric maxim = 3,6.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Constructiile propuse vor beneficia de utilitatile cu care sunt dotate la ora actuala majoritatea constructiilor moderne.

In acest scop, se are in vedere realizarea unei gospodarii de apa (a se consulta plansa U03. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA si U05. REGLEMENTARI EDILITARE), care sa asigure alimentarea instalatiilor sanitare (apa menajera) si preluarea apelor menajere uzate.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi ce vor fi amenajate in incinta. Apele pluviale colectate de pe caile de acces si de pe platforma de parcare vor fi dirijate prin canalizarea realizata in sistem centralizat catre separatoarele de produse petroliere din gospodaria de apa si mai departe, catre bazinul de retentie.

Apele pluviale preluate de pe spatiile verzi, de catre rigole se vor dirija prin sistematizare verticala catre terenul liber inierbat.

Apele uzate vor fi trecute printr-o statie de epurare tip Bioclar si dirijate catre bazinul de retentie, iar de aici, o parte din apa va fi folosita pentru constituirea rezervei intangibile de incendiu, iar cealalta parte va fi folosita la udarea spatiilor verzi si a platformelor betonate.

Sistemul de incalzire si preparare de apa calda va fi centralizat, cu centrala termica de tip modul termic.

Se vor prevedea instalatii de prevenire si stingere a incendiilor conform normelor in vigoare.

Instalatia electrica se va racorda la instalatia electrica publica, utilizandu-se un tablou electric general. Iluminatul se va realiza prin intermediul unor corpuri cu tuburi de mare randament si consum mic de energie electrica. Vor fi prevazute instalatii electrice pentru iluminat general, local, alimentarele tuturor consumatorilor, alcatuite in concordanta cu Normativele de proiectare si realizare a instalatiilor electrice.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Din punct de vedere al proprietatii asupra terenului, in cadrul prezentei documentatii referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu, se precizeaza ca **terenul destinat construirii unei baze de depozitare a cerealelor in suprafata de 35.900 mp (3,59 ha) este proprietate privata a S.C. Agricola Axintele S.R.L.**

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal Exploatare Agricola – Baza de Depozitare Cereale sat Axintele, comuna Axintele, judetul Ialomita s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat obiective principale:

- incadrarea in documentatiile de urbanism (PUG Axintele);
- incadrarea zonei studiate in zona I/A a unitatilor de productie industrială si agro-zootehnica, subzona Asd – servicii utilaje agricole si depozite.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiate.

INTOCMIT,
Arh. Razvan Paul PUCHICI,
Arh. Claudiu RUNCEANU