



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
0040-258741673

MEMORIU GENERAL

ELABORARE PUZ PENTRU „CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI” LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12/2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBĂ

Beneficiar:
MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

Proiectant:
S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

Faza: PUZ și RLU

Volum: MEMORIU GENERAL

Sebeșel, aprilie 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.project@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

COLECTIV DE ELABORARE

Șef Proiect: arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Studiu topografic: **DANIEL SĂDEAN P.F.A.**

Studiu geotehnic: **SC. GOLDTEAM SRL.**
Geolog – Preda Paul Vasile



Întocmit,
arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Sebeșel, aprilie 2022

3



BORDEROU

1. PIESE SCRISE :

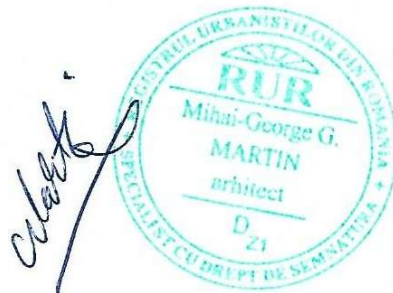
- 1.1. Fișa proiectului
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Borderou
- 1.4. Memoriu general
- 1.5. Regulament local de urbanism

2. PIESE DESENATE :

- 2.1. Plan de încadrare în teritoriu, sc. 1 : 5.000
- 2.2. Extras din P.U.G. Săsciori, sc. 1 : 5.000
- 2.3. Plan de încadrare în zonă vizat OCPI, ssc. 1 : 2.000
- 2.4. Situația existentă, disfuncționalități sc. 1:500
- 2.5. Reglementări urbanistice, zonificare, sc. 1 : 500
- 2.6. Obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 : 500
- 2.7. Reglementări echipare edilitară, sc. 1 : 500
- 2.8. Posibilități de mobilare urbană, sc. 1 : 500

Întocmit,

arh. dipl. Mihai-George MARTIN



Sebeșel, aprilie 2022



1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

- **Denumirea proiectului:**
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ solicitant în vederea reglementării urbanistice a zonelor propuse pe C.F. 72369 și suprafața de 3100,00 mp.

1.2. AMPLASAMENT

- Extravilan Loc. Sebeșel, Zona Valea Răchiții, Jud. Alba;
- În nordul localității Sebeșel, aproape de intersecția DN 67C cu DJ70A, cu acces din drum de acces – latura nordică;

1.3. BENEFICIAR

MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

1.4. PROIECTANT

S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

1.5. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- Legea nr. 220/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul protecției mediului;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 293/2018 privind reducerea emisiilor naționale de anumiți poluanți atmosferici;
- Legea nr. 95/2016 privind înființarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător – actualizată;
- Ordin nr.824/2014 pentru modificarea unor acte normative care instituie tarife în domeniul protecției mediului;
- Ordin 117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planul de programe;
- OUG nr.195/2005 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului actualizată;
- OM nr. 859/2005 privind aprobarea unor ghiduri;
- ORDIN Nr. 818 din 17 octombrie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu;
- ORDIN Nr. 1798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu;
- ORDIN nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și



- programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ord 117 din 02.02.2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - HG 1076 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - ORDIN Nr. 863 din 26 septembrie 2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
 - ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private;
 - HOTĂRÂRE Nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Ordinul comun nr.824/2272/2014 pentru modificarea unor acte normative în domeniul gestionării deșeurilor;
 - ORDIN Nr. 35 din 11 ianuarie 2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare și punere în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului;
 - ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Lege 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - LEGE Nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Ordonanță de urgență Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Toate legile și actele normative în vigoare la data elaborării prezentului studiu.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum cadastral de acces- nordul amplasamentului, pe proprietăți private beneficiarului.

Necesitatea investiției izvorăște din faptul că nu există capacitate de abatorizare în zona de activitate a cooperativei. În zonă există efective substanțiale de ovine și bovine. Scăderea progresivă din ultimii ani a prețului de achiziție a animalelor în viu, și totodată creșterea prețurilor de procesare sunt factorii principali de inițiere a construirii acestei investiții.

Centrul de sacrificare prezentat este o unitate mică de abatorizare și procesare a bovinelor și ovinelor, provenite de la fermierii cooperativei în principal dar și de la alți fermieri. Activitatea propusă ar duce la:

- valorificarea la un preț superior a producției;
- scurtarea circuitului de producție, sacrificarea în proximitatea fermei;



- realizarea unui lanț scurt, local, de comercializare.

3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul studiat are suprafața de 3100,00 mp, având ca și folosință terenuri arabile. Este compus conform Extrasului de Carte Funciară nr.72369 dintr-o singură parcelă și aparține proprietarului **MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ**.

Folosința actuală:

- terenuri arabile;
- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
În extravilanul loc. Sebeșel, în partea nordică a acestuia, apropiat de ieșirea spre Mun. Sebeș – Loc. Petrești;
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniu edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**
 - Zona studiată, este accesibilă auto și pietonal din drum de acces.
 - În zonă există rețele de alimentare cu apă potabilă și energie electrică, dar doar de 20 kV.

4. DISFUNȚIONALITĂȚI

- **Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa zonei de siguranță / protecție de-alungul și DN 67C	Instituirea distanțelor între construcții, în localitate: <ul style="list-style-type: none">- 13 m din ax DN, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție din marginea exterioară a zonei de siguranță, de: <ul style="list-style-type: none">- 22 m la DN pe ambele părți;
	Acces auto și pietonal pe parcelă - neamenajat	Realizare acces pe parcelă din drum de acces latura nordică Realizare alei carosabile și alei pietonale.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZATEA TERENURILOR	Nevalorificarea potențialului imobiliar existent	Utilizarea terenului pentru constituirea unui centru de sacrificare integrat; introducerea în intravilan a amplasamentului studiat.



DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE	Lipsa rețelei de canalizare și de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune la nivelul DN 67C.	Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelele a unei stații de epurare cu deversare în emisarul Valea Răchiții, vecin amplasamentului. Montarea în zonă a unui post de transformare de la LEA 20 kV la tensiune joasă – 0,4 kV.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Poluare fonică datorită DN 67C.	Amplasarea construcțiilor la o distanță adecvată față de DN 67C.

5. PROIECTE APROBATE / LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE

A fost elaborat Certificatul de Urbanism cu nr. 101/14.07.2020

6. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum de acces, latura nordică, și asigurarea utilităților.

Regimul economic:

Folosința actuală:

- Teren arabil;

Folosința propusă:

- zonă construcții industriale și edilitare;
- zonă căi de comunicație;
- alei auto/pietonale;
- spații verzi;
- rețele tehnico - edilitare;

Intervenții propuse în zona studiată

Căi de comunicație

Amenajarea accesului pe amplasament din drum de acces, latura nordică, și a aleilor auto și pietonale.

Fond construit și utilizarea terenurilor



- Urbanizarea terenului situat în extravilan și asigurarea utilităților;
- Posibilitatea de extindere a zonei de intravilan prin industriale și de producție;
- Introducerea în intravilan a terenului studiat;
- Realizare acces din drum de acces, latura nordică.

În ceea ce privește organizarea funcțională a centrului de sacrificare, ansamblul propus este alcătuit dintr-o zonă de padocuri (padocuri de receație și de carantinare – diferențiate pe ovine și bovine), zona propiu-zică a construcției de abatorizare și procesare și o zonă de dotări tehnice(spații tehnice ci microstația de epurare).

Clădirea centrului de sacrificare cuprinde o zonă de abatorizare și o zona de procesare a cărnii rezultate. Din zona de padocuri, animalele ajung în zona de abatorizare unde are loc sascrificarea și apoi procesarea animalului. Aici se regăsesc camerele aferente depozitării subproduselor necomestibile și pieilor, triperia și celula de suspectie. De la nivelul platformei multifuncționale, animalul sacrificat ajunge în zona de tranșare sau în primul depozit refrigerat. Zona de tranșare este prevăzută și cu o cameră de ambalare și etichetare a carcaselor de animale, în cazul în care livrarea se va face la nivel de carcase, acestea depozitându-se în depozitul 2 frigorific. Lângă zona de tranșare se află și camera pentru organe.

De la nivelul tranșării, se face trecerea spre zona de procesare a cărnii, pentru subprodusul Virșli Miorița Oacheșe. Aici avem spațiile aferente procesării, umplerii, capsării, afumare/hițuire, etichetare și un depozit de preparat finit.

Zona de livrare a mărfii este comună și pentru depozitul finit și pentru livrarea la nivel de carcasă.

În ceea ce privește accesul personalului, s-au prevăzut 2 baterii de vestiare: una pentru zona de abatorizare și una pentru zona de procesare.

Rețele tehnico-edilitare

- Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelă a unei microstații de epurare.
- Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la energie electrică de înaltă tensiune 20kV, prin amplasarea unui post de transformare.

• Zone funcționale și propuneri de zonificare

- Prin documentația de față se dorește schimbarea funcțiunii zonei din terenuri agricole aflate în extravilan în – **Unități industriale și de depozitare (UID)**.

• Reglementări urbanistice

- Pentru terenul studiat, cu front la stradă de cca. 52,00 m, se recomandă următoarele retrageri:
- minim 10,00 m de la aliniament;
- minim 3,50 m de la una din limitele laterale;
- minim 3,00 m de la limita posterioară;
- retragerea față de limita sudică dată de vecinătatea cu DN 67C este satisfăcută



prin retragerea aliniamentului amplasamentului: 13 m din axul drumului – Ordonanța nr. 43/1997 cu actualizările ulterioare – Art. 19, alin. (4) – “Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale.....”

Coeficienții urbanistici maxim admiși vor fi cei preluați din Regulamentul General de Urbanism / 1996:

POT maxim propus construcții= 50%;

POT minim propus spații verzi= 20%;

CUT maxim = 1,00;

Regimul maxim de înălțime: P / P+1; (7 m până la streășină).

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă)

- **Bilanț teritorial zona studiată**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	Suprafața (mp)	% din total
Construcții propuse	448.18	14.46
Spații verzi pe amplasament	869.56	28.05
Platforme auto / pietonale pe amplasament	1782.26	57.49
TOTAL	3100.00	100.00

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare**

- retragere 3 m de la limita posterioară.

- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**

DOMENII		CATEGORIA DE INTERES		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Drum național, străzi, poduri	x		x
Infrastructura majoră	Rețea LEA, telefonie, gaze naturale	x		
	Rețea de distribuție apă			x

- 22 m din ax DN, pe ambele părți.

- **Zone cu interdicție totală de construire**



- 13 m din ax DN, pe ambele părți.

Obiective de utilitate publică:

7. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME

Funcțiunile propuse completează dotările industriale și prelucrătoare la nivel de localitate, în partea nordică a acesteia:

8. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DOMENIULUI

8.1. În cadrul prezentei documentații sunt respectate prevederile legislației de mediu amintite.

8.2. În fazele ulterioare de proiectare și avizare. Se vor respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția aerului și apei amintite.

Întocmit,
arh. dipl. Mihai-George MARTIN





SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
0040-258741673

MEMORIU GENERAL

ELABORARE PUZ PENTRU „CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI” LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12/2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBĂ

Beneficiar:
MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

Proiectant:
S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

Faza: PUZ și RLU

Volum: MEMORIU GENERAL

Sebeșel, aprilie 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

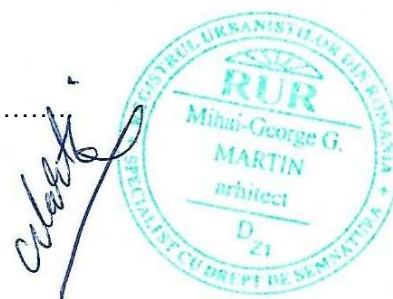
MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.project@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

COLECTIV DE ELABORARE

Șef Proiect: arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Studiu topografic: **DANIEL SĂDEAN P.F.A.**

Studiu geotehnic: **SC. GOLDTEAM SRL.**
Geolog – Preda Paul Vasile



Întocmit,
arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Sebeșel, aprilie 2022

3



BORDEROU

1. PIESE SCRISE :

- 1.1. Fișa proiectului
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Borderou
- 1.4. Memoriu general
- 1.5. Regulament local de urbanism

2. PIESE DESENATE :

- 2.1. Plan de încadrare în teritoriu, sc. 1 : 5.000
- 2.2. Extras din P.U.G. Săsciori, sc. 1 : 5.000
- 2.3. Plan de încadrare în zonă vizat OCPI, ssc. 1 : 2.000
- 2.4. Situația existentă, disfuncționalități sc. 1:500
- 2.5. Reglementări urbanistice, zonificare, sc. 1 : 500
- 2.6. Obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 : 500
- 2.7. Reglementări echipare edilitară, sc. 1 : 500
- 2.8. Posibilități de mobilare urbană, sc. 1 : 500

Întocmit,

arh. dipl. Mihai-George MARTIN



Sebeșel, aprilie 2022



1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

- **Denumirea proiectului:**
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ solicitant în vederea reglementării urbanistice a zonelor propuse pe C.F. 72369 și suprafața de 3100,00 mp.

1.2. AMPLASAMENT

- Extravilan Loc. Sebeșel, Zona Valea Răchiții, Jud. Alba;
- În nordul localității Sebeșel, aproape de intersecția DN 67C cu DJ70A, cu acces din drum de acces – latura nordică;

1.3. BENEFICIAR

MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

1.4. PROIECTANT

S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

1.5. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- Legea nr. 220/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul protecției mediului;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 293/2018 privind reducerea emisiilor naționale de anumiți poluanți atmosferici;
- Legea nr. 95/2016 privind înființarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător – actualizată;
- Ordin nr.824/2014 pentru modificarea unor acte normative care instituie tarife în domeniul protecției mediului;
- Ordin 117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planul de programe;
- OUG nr.195/2005 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului actualizată;
- OM nr. 859/2005 privind aprobarea unor ghiduri;
- ORDIN Nr. 818 din 17 octombrie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu;
- ORDIN Nr. 1798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu;
- ORDIN nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și



- programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ord 117 din 02.02.2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - HG 1076 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - ORDIN Nr. 863 din 26 septembrie 2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
 - ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private;
 - HOTĂRÂRE Nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Ordinul comun nr.824/2272/2014 pentru modificarea unor acte normative în domeniul gestionării deșeurilor;
 - ORDIN Nr. 35 din 11 ianuarie 2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare și punere în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului;
 - ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Lege 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - LEGE Nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Ordonanță de urgență Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Toate legile și actele normative în vigoare la data elaborării prezentului studiu.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum cadastral de acces- nordul amplasamentului, pe proprietăți private beneficiarului.

Necesitatea investiției izvorăște din faptul că nu există capacitate de abatorizare în zona de activitate a cooperativei. În zonă există efective substanțiale de ovine și bovine. Scăderea progresivă din ultimii ani a prețului de achiziție a animalelor în viu, și totodată creșterea prețurilor de procesare sunt factorii principali de inițiere a construirii acestei investiții.

Centrul de sacrificare prezentat este o unitate mică de abatorizare și procesare a bovinelor și ovinelor, provenite de la fermierii cooperativei în principal dar și de la alți fermieri. Activitatea propusă ar duce la:

- valorificarea la un preț superior a producției;
- scurtarea circuitului de producție, sacrificarea în proximitatea fermei;



- realizarea unui lanț scurt, local, de comercializare.

3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul studiat are suprafața de 3100,00 mp, având ca și folosință terenuri arabile. Este compus conform Extrasului de Carte Funciară nr.72369 dintr-o singură parcelă și aparține proprietarului **MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ**.

Folosința actuală:

- terenuri arabile;
- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
În extravilanul loc. Sebeșel, în partea nordică a acestuia, aproape de ieșirea spre Mun. Sebeș – Loc. Petrești;
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniu edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**
 - Zona studiată, este accesibilă auto și pietonal din drum de acces.
 - În zonă există rețele de alimentare cu apă potabilă și energie electrică, dar doar de 20 kV.

4. DISFUNȚIONALITĂȚI

- **Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa zonei de siguranță / protecție de-alungul și DN 67C	Instituirea distanțelor între construcții, în localitate: <ul style="list-style-type: none">- 13 m din ax DN, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție din marginea exterioară a zonei de siguranță, de: <ul style="list-style-type: none">- 22 m la DN pe ambele părți;
	Acces auto și pietonal pe parcelă - neamenajat	Realizare acces pe parcelă din drum de acces latura nordică Realizare alei carosabile și alei pietonale.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZATEA TERENURILOR	Nevalorificarea potențialului imobiliar existent	Utilizarea terenului pentru constituirea unui centru de sacrificare integrat; introducerea în intravilan a amplasamentului studiat.



DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE	Lipsa rețelei de canalizare și de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune la nivelul DN 67C.	Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelele a unei stații de epurare cu deversare în emisarul Valea Răchiții, vecin amplasamentului. Montarea în zonă a unui post de transformare de la LEA 20 kV la tensiune joasă – 0,4 kV.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Poluare fonică datorită DN 67C.	Amplasarea construcțiilor la o distanță adecvată față de DN 67C.

5. PROIECTE APROBATE / LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE

A fost elaborat Certificatul de Urbanism cu nr. 101/14.07.2020

6. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum de acces, latura nordică, și asigurarea utilităților.

Regimul economic:

Folosința actuală:

- Teren arabil;

Folosința propusă:

- zonă construcții industriale și edilitare;
- zonă căi de comunicație;
- alei auto/pietonale;
- spații verzi;
- rețele tehnico - edilitare;

Intervenții propuse în zona studiată

Căi de comunicație

Amenajarea accesului pe amplasament din drum de acces, latura nordică, și a aleilor auto și pietonale.

Fond construit și utilizarea terenurilor



- Urbanizarea terenului situat în extravilan și asigurarea utilităților;
- Posibilitatea de extindere a zonei de intravilan prin industriale și de producție;
- Introducerea în intravilan a terenului studiat;
- Realizare acces din drum de acces, latura nordică.

În ceea ce privește organizarea funcțională a centrului de sacrificare, ansamblul propus este alcătuit dintr-o zonă de padocuri (padocuri de receație și de carantinare – diferențiate pe ovine și bovine), zona propiu-zică a construcției de abatorizare și procesare și o zonă de dotări tehnice(spații tehnice ci microstația de epurare).

Clădirea centrului de sacrificare cuprinde o zonă de abatorizare și o zonă de procesare a cărnii rezultate. Din zona de padocuri, animalele ajung în zona de abatorizare unde are loc sascrificarea și apoi procesarea animalului. Aici se regăsesc camerele aferente depozitării subproduselor necomestibile și pieilor, triperia și celula de suspectie. De la nivelul platformei multifuncționale, animalul sacrificat ajunge în zona de tranșare sau în primul depozit refrigerat. Zona de tranșare este prevăzută și cu o cameră de ambalare și etichetare a carcaselor de animale, în cazul în care livrarea se va face la nivel de carcase, acestea depozitându-se în depozitul 2 frigorific. Lângă zona de tranșare se află și camera pentru organe.

De la nivelul tranșării, se face trecerea spre zona de procesare a cărnii, pentru subprodusul Virșli Miorița Oacheșe. Aici avem spațiile aferente procesării, umplerii, capsării, afumare/hițuire, etichetare și un depozit de preparat finit.

Zona de livrare a mărfii este comună și pentru depozitul finit și pentru livrarea la nivel de carcasă.

În ceea ce privește accesul personalului, s-au prevăzut 2 baterii de vestiare: una pentru zona de abatorizare și una pentru zona de procesare.

Rețele tehnico-edilitare

- Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelă a unei microstații de epurare.
- Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la energie electrică de înaltă tensiune 20kV, prin amplasarea unui post de transformare.

• Zone funcționale și propuneri de zonificare

- Prin documentația de față se dorește schimbarea funcțiunii zonei din terenuri agricole aflate în extravilan în – **Unități industriale și de depozitare (UID)**.

• Reglementări urbanistice

- Pentru terenul studiat, cu front la stradă de cca. 52,00 m, se recomandă următoarele retrageri:
- minim 10,00 m de la aliniament;
- minim 3,50 m de la una din limitele laterale;
- minim 3,00 m de la limita posterioară;
- retragerea față de limita sudică dată de vecinătatea cu DN 67C este satisfăcută



prin retragerea aliniamentului amplasamentului: 13 m din axul drumului – Ordonanța nr. 43/1997 cu actualizările ulterioare – Art. 19, alin. (4) – *“Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale.....”*

Coeficienții urbanistici maxim admiși vor fi cei preluați din Regulamentul General de Urbanism / 1996:

POT maxim propus construcții= 50%;

POT minim propus spații verzi= 20%;

CUT maxim = 1,00;

Regimul maxim de înălțime: P / P+1; (7 m până la streășină).

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă)

- **Bilanț teritorial zona studiată**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	Suprafața (mp)	% din total
Construcții propuse	448.18	14.46
Spații verzi pe amplasament	869.56	28.05
Platforme auto / pietonale pe amplasament	1782.26	57.49
TOTAL	3100.00	100.00

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare**

- retragere 3 m de la limita posterioară.

- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**

DOMENII		CATEGORIA DE INTERES		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Drum național, străzi, poduri	x		x
Infrastructura majoră	Rețea LEA, telefonie, gaze naturale	x		
	Rețea de distribuție apă			x

- 22 m din ax DN, pe ambele părți.

- **Zone cu interdicție totală de construire**



- 13 m din ax DN, pe ambele părți.

Obiective de utilitate publică:

7. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME

Funcțiunile propuse completează dotările industriale și prelucrătoare la nivel de localitate, în partea nordică a acesteia:

8. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DOMENIULUI

8.1. În cadrul prezentei documentații sunt respectate prevederile legislației de mediu amintite.

8.2. În fazele ulterioare de proiectare și avizare. Se vor respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția aerului și apei amintite.

Întocmit,
arh. dipl. Mihai-George MARTIN





SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
0040-258741673

MEMORIU GENERAL

ELABORARE PUZ PENTRU „CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI” LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12/2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBĂ

Beneficiar:
MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

Proiectant:
S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

Faza: PUZ și RLU

Volum: MEMORIU GENERAL

Sebeșel, aprilie 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.project@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

COLECTIV DE ELABORARE

Șef Proiect: arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Studiu topografic: **DANIEL SĂDEAN P.F.A.**

Studiu geotehnic: **SC. GOLDTEAM SRL.**
Geolog – Preda Paul Vasile



Întocmit,
arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Sebeșel, aprilie 2022

3



BORDEROU

1. PIESE SCRISE :

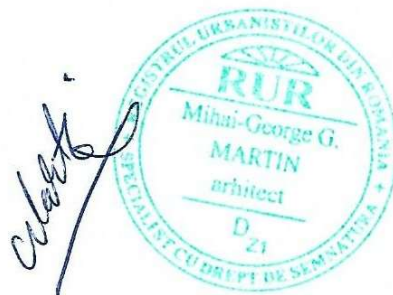
- 1.1. Fișa proiectului
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Borderou
- 1.4. Memoriu general
- 1.5. Regulament local de urbanism

2. PIESE DESENATE :

- 2.1. Plan de încadrare în teritoriu, sc. 1 : 5.000
- 2.2. Extras din P.U.G. Săsciori, sc. 1 : 5.000
- 2.3. Plan de încadrare în zonă vizat OCPI, ssc. 1 : 2.000
- 2.4. Situația existentă, disfuncționalități sc. 1:500
- 2.5. Reglementări urbanistice, zonificare, sc. 1 : 500
- 2.6. Obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 : 500
- 2.7. Reglementări echipare edilitară, sc. 1 : 500
- 2.8. Posibilități de mobilare urbană, sc. 1 : 500

Întocmit,

arh. dipl. Mihai-George MARTIN



Sebeșel, aprilie 2022



1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

- **Denumirea proiectului:**
ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBA

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ solicitant în vederea reglementării urbanistice a zonelor propuse pe C.F. 72369 și suprafața de 3100,00 mp.

1.2. AMPLASAMENT

- Extravilan Loc. Sebeșel, Zona Valea Răchiții, Jud. Alba;
- În nordul localității Sebeșel, aproape de intersecția DN 67C cu DJ70A, cu acces din drum de acces – latura nordică;

1.3. BENEFICIAR

MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

1.4. PROIECTANT

S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

1.5. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- Legea nr. 220/2019 privind modificarea și completarea unor acte normative din domeniul protecției mediului;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea nr. 293/2018 privind reducerea emisiilor naționale de anumiți poluanți atmosferici;
- Legea nr. 95/2016 privind înființarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător – actualizată;
- Ordin nr.824/2014 pentru modificarea unor acte normative care instituie tarife în domeniul protecției mediului;
- Ordin 117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planul de programe;
- OUG nr.195/2005 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului actualizată;
- OM nr. 859/2005 privind aprobarea unor ghiduri;
- ORDIN Nr. 818 din 17 octombrie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu;
- ORDIN Nr. 1798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu;
- ORDIN nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și



- programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ord 117 din 02.02.2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - HG 1076 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - ORDIN Nr. 863 din 26 septembrie 2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
 - ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private;
 - HOTĂRÂRE Nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Ordinul comun nr.824/2272/2014 pentru modificarea unor acte normative în domeniul gestionării deșeurilor;
 - ORDIN Nr. 35 din 11 ianuarie 2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare și punere în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului;
 - ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Lege 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - LEGE Nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Ordonanță de urgență Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Toate legile și actele normative în vigoare la data elaborării prezentului studiu.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum cadastral de acces- nordul amplasamentului, pe proprietăți private beneficiarului.

Necesitatea investiției izvorăște din faptul că nu există capacitate de abatorizare în zona de activitate a cooperativei. În zonă există efective substanțiale de ovine și bovine. Scăderea progresivă din ultimii ani a prețului de achiziție a animalelor în viu, și totodată creșterea prețurilor de procesare sunt factorii principali de inițiere a construirii acestei investiții.

Centrul de sacrificare prezentat este o unitate mică de abatorizare și procesare a bovinelor și ovinelor, provenite de la fermierii cooperativei în principal dar și de la alți fermieri. Activitatea propusă ar duce la:

- valorificarea la un preț superior a producției;
- scurtarea circuitului de producție, sacrificarea în proximitatea fermei;



- realizarea unui lanț scurt, local, de comercializare.

3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul studiat are suprafața de 3100,00 mp, având ca și folosință terenuri arabile. Este compus conform Extrasului de Carte Funciară nr.72369 dintr-o singură parcelă și aparține proprietarului **MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ**.

Folosința actuală:

- terenuri arabile;
- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
În extravilanul loc. Sebeșel, în partea nordică a acestuia, apropiat de ieșirea spre Mun. Sebeș – Loc. Petrești;
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniu edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**
 - Zona studiată, este accesibilă auto și pietonal din drum de acces.
 - În zonă există rețele de alimentare cu apă potabilă și energie electrică, dar doar de 20 kV.

4. DISFUNȚIONALITĂȚI

- **Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Lipsa zonei de siguranță / protecție de-alungul și DN 67C	Instituirea distanțelor între construcții, în localitate: <ul style="list-style-type: none">- 13 m din ax DN, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție din marginea exterioară a zonei de siguranță, de: <ul style="list-style-type: none">- 22 m la DN pe ambele părți;
	Acces auto și pietonal pe parcelă - neamenajat	Realizare acces pe parcelă din drum de acces latura nordică Realizare alei carosabile și alei pietonale.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZATEA TERENURILOR	Nevalorificarea potențialului imobiliar existent	Utilizarea terenului pentru constituirea unui centru de sacrificare integrat; introducerea în intravilan a amplasamentului studiat.



DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE	Lipsa rețelei de canalizare și de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune la nivelul DN 67C.	Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelele a unei stații de epurare cu deversare în emisarul Valea Răchiții, vecin amplasamentului. Montarea în zonă a unui post de transformare de la LEA 20 kV la tensiune joasă – 0,4 kV.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Poluare fonică datorită DN 67C.	Amplasarea construcțiilor la o distanță adecvată față de DN 67C.

5. PROIECTE APROBATE / LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE

A fost elaborat Certificatul de Urbanism cu nr. 101/14.07.2020

6. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Conform temei de proiectare, prin prezenta documentație de urbanism se dorește:

- amenajarea unei zone cu dotări industriale, mai precis a unui centru de sacrificare integrat, de mici dimensiuni;
- introducerea în intravilan a suprafeței de 3100,00 mp;
- realizare acces din drum de acces, latura nordică, și asigurarea utilităților.

Regimul economic:

Folosința actuală:

- Teren arabil;

Folosința propusă:

- zonă construcții industriale și edilitare;
- zonă căi de comunicație;
- alei auto/pietonale;
- spații verzi;
- rețele tehnico - edilitare;

Intervenții propuse în zona studiată

Căi de comunicație

Amenajarea accesului pe amplasament din drum de acces, latura nordică, și a aleilor auto și pietonale.

Fond construit și utilizarea terenurilor



- Urbanizarea terenului situat în extravilan și asigurarea utilităților;
- Posibilitatea de extindere a zonei de intravilan prin industriale și de producție;
- Introducerea în intravilan a terenului studiat;
- Realizare acces din drum de acces, latura nordică.

În ceea ce privește organizarea funcțională a centrului de sacrificare, ansamblul propus este alcătuit dintr-o zonă de padocuri (padocuri de receație și de carantinare – diferențiate pe ovine și bovine), zona propiu-zică a construcției de abatorizare și procesare și o zonă de dotări tehnice(spații tehnice ci microstația de epurare).

Clădirea centrului de sacrificare cuprinde o zonă de abatorizare și o zonă de procesare a cărnii rezultate. Din zona de padocuri, animalele ajung în zona de abatorizare unde are loc sascrificarea și apoi procesarea animalului. Aici se regăsesc camerele aferente depozitării subproduselor necomestibile și pieilor, triperia și celula de suspectie. De la nivelul platformei multifuncționale, animalul sacrificat ajunge în zona de tranșare sau în primul depozit refrigerat. Zona de tranșare este prevăzută și cu o cameră de ambalare și etichetare a carcaselor de animale, în cazul în care livrarea se va face la nivel de carcase, acestea depozitându-se în depozitul 2 frigorific. Lângă zona de tranșare se află și camera pentru organe.

De la nivelul tranșării, se face trecerea spre zona de procesare a cărnii, pentru subprodusul Virșli Miorița Oacheșe. Aici avem spațiile aferente procesării, umplerii, capsării, afumare/hițuire, etichetare și un depozit de preparat finit.

Zona de livrare a mărfii este comună și pentru depozitul finit și pentru livrarea la nivel de carcasă.

În ceea ce privește accesul personalului, s-au prevăzut 2 baterii de vestiare: una pentru zona de abatorizare și una pentru zona de procesare.

Rețele tehnico-edilitare

- Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelă a unei microstații de epurare.
- Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la energie electrică de înaltă tensiune 20kV, prin amplasarea unui post de transformare.

• Zone funcționale și propuneri de zonificare

- Prin documentația de față se dorește schimbarea funcțiunii zonei din terenuri agricole aflate în extravilan în – **Unități industriale și de depozitare (UID)**.

• Reglementări urbanistice

- Pentru terenul studiat, cu front la stradă de cca. 52,00 m, se recomandă următoarele retrageri:
- minim 10,00 m de la aliniament;
- minim 3,50 m de la una din limitele laterale;
- minim 3,00 m de la limita posterioară;
- retragerea față de limita sudică dată de vecinătatea cu DN 67C este satisfăcută



prin retragerea aliniamentului amplasamentului: 13 m din axul drumului – Ordonanța nr. 43/1997 cu actualizările ulterioare – Art. 19, alin. (4) – “Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale.....”

Coeficienții urbanistici maxim admiși vor fi cei preluați din Regulamentul General de Urbanism / 1996:

POT maxim propus construcții= 50%;

POT minim propus spații verzi= 20%;

CUT maxim = 1,00;

Regimul maxim de înălțime: P / P+1; (7 m până la streășină).

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă)

- **Bilanț teritorial zona studiată**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	Suprafața (mp)	% din total
Construcții propuse	448.18	14.46
Spații verzi pe amplasament	869.56	28.05
Platforme auto / pietonale pe amplasament	1782.26	57.49
TOTAL	3100.00	100.00

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare**

- retragere 3 m de la limita posterioară.

- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**

DOMENII		CATEGORIA DE INTERES		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Drum național, străzi, poduri	x		x
Infrastructura majoră	Rețea LEA, telefonie, gaze naturale	x		
	Rețea de distribuție apă			x

- 22 m din ax DN, pe ambele părți.

- **Zone cu interdicție totală de construire**



- 13 m din ax DN, pe ambele părți.

Obiective de utilitate publică:

7. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME

Funcțiunile propuse completează dotările industriale și prelucrătoare la nivel de localitate, în partea nordică a acesteia:

8. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DOMENIULUI

8.1. În cadrul prezentei documentații sunt respectate prevederile legislației de mediu amintite.

8.2. În fazele ulterioare de proiectare și avizare. Se vor respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția aerului și apei amintite.

Întocmit,
arh. dipl. Mihai-George MARTIN

