

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrării:** EFECTUARE PUZ – ÎN VEDEREA INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN a PARCELEI A105-10 pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ DESTINAȚIA PRELUCRĂRII LANEI cf. HCL 052/13.03.2020 ,TECHIRGHIOL
- **Proiectant:** S.C. “SARGETIA PROIECT ” S.R.L.
- **Data elaborării:** Iulie 2020
- **Beneficiar:** WEISTEIN RAVEL

1.2. Obiectul lucrării

Documentatia are ca obiect oportunitatea construirii unui hale- CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ DESTINAȚIA PRELUCRĂRII LANEI, Nr.cad. 13449,TECHIRGHIOL.

Terenul, in suprafata totala de 20.000,00 mp, este proprietatea lui WEISTEIN RAVEL si este amplasat în extravilanul localității Techirghiol.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

Conform actualizarii Planului Urbanistic General al localitatii aprobat prin Hotararea de Consiliu Local Techirghiol.

In hala propusă pentru construire se va monta o Linia de producție cardanică combinată pentru lână de oaie intelectuală.

Lâna este o fibră naturală obținută din părul animalelor, în principal din părul oilor. Prelucrarea lânii implică multe operațiuni, atât procese uscate, cât și umede. Procesele desfășurate într-o moară de lână pot fi grupate la rubricile - Forfecare și clasare a fibrelor; Pregătirea fibrelor; Operațiuni de țesutul și operațiuni de finisare.

Spălarea lânii

Spălarea lânii este un pas foarte important.

După cum știm, oile sau caprele trăiesc în ferme, iar lâna grasă este foarte murdară, iar în lână există unele iarbă, urină, fecale, transpirație, praf și alte impurități. Uneori, până la 30-50% din greutatea lânii nu este lână. Trebuie spălată pentru a îndepărta uleiul și lanolina, urina, fecalele, praful, astfel încât lâna să fie mai curată și să nu aibă miros particular. Aceasta se poate face folosind săpun sau detergent și multă apă sau se poate face prin scufundarea lânii într-o baie acidă care dizolvă toată materia vegetală, precum și grăsimea (aceasta se numește curățare). este gata pentru cardare.

1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de PUZ își propune:

- Introducer teren în intravilan;
- determinarea modului de utilizare a terenului;

- determinarea condițiilor de acces-circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare prezente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse

1.5. Analiza situației existente

1.5.1. Analiza situației existente - amplasarea în extravilan și în documentațiile de urbanism aprobate în zonă

1.5.1.1. Parcela care a general PUZ are o suprafață de 20.000 mp.

Terenul se învecinează după cum urmează:

- La nord vecin Drum comunal;
- La est teren proprietate privată;
- La sud teren proprietate privată
- La vest teren proprietate privată

1.5.2. Analiza situației existente - funcțiuni

Suprafața de teren studiată prin PUZ este de 20.000,00 mp.

Suprafața de teren reglementată prin PUZ se suprapune cu terenul care a generat PUZ și are o suprafață de 20.000,00 mp. Pe terenul ce a generat PUZ este liber de construcții.

Bilanț teritorial existent

nr	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚA EXISTENTĂ	
		MP	%
	Teren liber	20.000	100 %
	Total	20.000	100 %
	POT existent	0	
	CUT existent	0	

1.5.3. Analiza situației existente – circulații

Terenul are acces direct din domeniul public pe latura de nord.

1.5.4. Analiza situației existente - regim juridic

Terenul situat în localitatea Techirghiol, județul Constanța, cu nr.cadastral-13449, are suprafața de 20.000,00 mp și este în proprietatea lui WEISTEIN RAVEL, conform Contract de vânzare - cumpărare nr. 1919 încheiat în data de 17.08.2004.

1.5.5. Analiza situației existente - rețele tehnico-edilitare

Modul de asigurare a utilităților pentru construirea imobilelor se va face prin extinderea rețelele publice existente în zonă.

Nu există rețele edilitare care traversează terenul, restricții impuse de acestea sau distanțe de protecție.

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat face parte din extravilanul localității Teghirghiol, conform PUG Oraș Techirghiol. Categoria de folosinta este “teren agricol extraintravilan” Este situat in zona vestică a localității Techirghiol, fiind racordata la rețeaua interna de drumuri a localitatii si prin intermediul acesteia la rețeaua nationala de cai de comunicare. Terenul studiat este conectat de centrul localitatii prin rețeaua existenta de strazi principale si secundare. Aceasta retea este la randul ei in legatura cu rețeaua nationala de drumuri.

1.6. REGLEMENTARI

1.6.1. Reglementari - regim juridic si obiective de interes public

Terenul situat in localitatea Techirghiol, judetul Constanta, nr.cad.13449, oraș Techirghiol, are suprafata de 20.000 mp.

1.6.2. Reglementari-circulatii

Se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

1.6.3. Reglementări - modul de utilizare al terenului

S. amplasament = 20000 mp
 S.construita existenta = 0 mp
 S desfasurata existenta= 0 mp
 S construita propusa = 10.000,00 mp
 POT existent = 0 %
 CUT existent = 0
 POT maxim propus = 50%
 CUT maxim propus = 1,5
 Regim de inaltime maxim= S/D+P+ 2E

Bilant teritorial propus

nr	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)/ %	
		Propus	
1	EFFECTUARE PUZ – ÎN VEDEREA INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN a PARCELEI A105-10 pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ DESTINAȚIA PRELUCRĂRII LANEI cf.HCL 052/13.03.2020 ,TECHIRGHIOL	10000	50%
2	Zona Spatii Verzi amenajate la sol	6000	30%
3	Zona Circulatii pe parcela	4000	20%
	Total	20000	100%
	POT maxim propus	50%	
	CUTmaxim propus	1,5	

Bilant comparativ

Situatie existenta				Situatia propusa					
		Supraf. (mp)	Supra f.(%)			Supraf. (mp)	Supraf (%)		
Zona Nereglementata	Teren neproductiv	20000	100	Zona reglementata	EFFECTUARE PUZ – ÎN VEDEREA INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN a PARCELEI A105-10 pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ DESTINAȚIA PRELUCRĂRII LANEI cf.HCL 052/13.03.2020 ,TECHIRGHIOL	10000	50%		
					Zona Spatii Verzi			6000	30%
					Circulatii			4000	20%
					Total			20000	100
	POT maxim admis				POT maxim propus		50%		
CUT maxim admis			CUT maxim propus		1,5				

1.6.4. Reglementări - elemente de mediu

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017, minim 1 pom pentru fiecare 100 mp construiti.

Protectia solului si subsolului

Sursele de poluanti pentru sol si subsol

In perioada derularii proiectului surse potentiale de poluare a solului sunt considerate:

- gestionarea necorespunzatoare a cantitatilor de sol excavat;
- lucrarile de constructie propriu-zise – executia neingrijita a lucrarilor pot antrena pierderi de materiale si poluanti (pierderi de carburanti si produse petroliere de la utilajele de constructii) care pot migra in sol;
- scurgeri accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transporta diverse material sau de la utilajele si echipamentele folosite;
- depozitarea necontrolata a materialelor folosite;
- managementul defectuos al deeurilor generate , colectarea in recipient neetansi sau in spatii neamenajate corespunzator.

In perioada functionarii obiectivului, se apreciaza ca in conditii normale de functionare a obiectivului , nu exista exista surse de poluare a solului, utilajul este prevazut cu sistem de colectarea uleirilor si a lanolinei.

Separatorul de grasimi pentru scurgeti accidentale

Separator de grasimi este folosit la oprirea si separarea grasimilor si uleiurilor continute de apa reziduala produsa la spălarea și prelucrarea lânii. In acest fel, separatorul de grasimi protejeaza sistemul de canalizare si statiile de tratare a apelor reziduale impotriva infundarii cu grasimi, fapt care poate cauza probleme tehnologice.

In perioada derularii lucrarilor de construire a imobilului

- amenajarea unor spatii corespunzatoare pentru depozitarea temporara a deseurilor si materialelor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatii in perioada de realizare a lucrarilor investitiei, in incinta organizarii de santier;
- este interzisa depozitarea temporara a deseurilor, imediat dupa producere direct pe sol, sau in alte locuri decat cele special amenajate pentru depozitarea acestora ;
- se va urmari transferul cat mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitandu-se stocarea acestora un timp mai indelungat in zona de productie si aparitia astfel a unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri;
- in cazul aparitiei unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant;
- se va verifica periodic integritatea constructiei si starea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru evitarea infiltrarilor de ape in sol sau scurgerilor necontrolate de ape uzate, ce pot afecta atat integritatea terenurilor dar pot determina si aparitia unor fenomene de poluare a solului, subsolului, apelor freatice.

Intocmit,

Arh. Crudu Gheorghe

