

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

MEMORIU DE PREZENTARE

privind prima versiune a

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INFIINTARE EXPLOATATIE AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S = 21000.00MP”

**Parcela A185/4/2, Extravilan Sat DOROBANTU
Com. N. BALCESCU, jud. CONSTANTA**

**I. DENUMIREA PLANULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU INFIINTARE EXPLOATATIE AGRICOLA PARCELA
A185/4/2 CU S=21000.00MP;**

II. TITULAR: S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.;

Persoana de contact si responsabil pentru protectia mediului :
FUDULEA GEORGE
CNP 1961208134125
C.I. Seria KZ Numar 331980
Telefon _____

III. DESCRIEREA PLANULUI:

Rezumatul planului:

Planul Urbanistic Zonal PUZ a fost elaborat la cererea beneficiarului, pentru introducerea in intravilan si reglementarea terenului aflat in folosinta acestuia. Planul urbanistic zonal **PUZ** este necesar si oportun pentru reglementarea terenului in suprafata de 21000.00mp – Parcela A185/4/2, in vederea infiintarii unei exploataii agricole in domeniul cultivarii cerealelor.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

PUZ este oportun pentru ca in aceasta faza de proiectare sa se stabileasca conditiile urbanistice generale de integrare in contextul comunal existent, format din terenuri cu functiuni mixte.

In cadrul planului sunt analizate conditiile de amplasare , relatiile cu vecinatatile, indici de ocupare a terenului, accese, inaltimea maxima a constructiilor, posibilitati de racordare la retele edilitare existente si volumetria cladirilor ce urmeaza a fi amplasate pe terenul studiat.

Pana in prezent incinta nu a fost supusa unui studiu de plan urbanistic zonal PUZ . Proiectul studiaza terenul in suprafata de 21000.00 mp – Parcela A185/4/2, pentru determinarea conditiilor (din punct de vedere functional, tehnic si juridic) in care este posibila infiintarea unei exploatatii agricole in domeniul cresterii cerealelor.

Necesitatea planului urbanistic zonal:

Infiintarea exploatatii agricole se incadreaza, din punct de vedere urbanistic, ca destinatie si functiune in viziunea de dezvoltare imobiliara a Com. NICOLAE BALCESCU, venind in sprijinul comunitatii prin realizarea unei exploatatii agricole realizate la standarde moderne.

Amplasamentul studiat prezinta un potential urbanistic de medie perspectiva pentru Com. NICOLAE BALCESCU.

Din punct de vedere financiar, infiintarea exploatatii agricole va avea un efect benefic, incurajand dezvoltarea investitiilor pe raza localitatii, care vor genera noi locuri de munca si surse de venituri.

Realizarea exploatatii agricole va pune in valoare potentialul natural al amplasamentului si va spori calitatea fondului agricol prin realizarea unei exploatatii agricole moderne, corelata cu necesitatile comunitatii.

IV. ELEMENTE SPECIFICE SI CARACTERISTICI ALE PLANULUI:

a) Evolutia zonei

In planul urbanistic general al Comunei NICOLAE BALCESCU, lucrare intocmita anterior si insusita de Consiliul Local, se stabilesc directiile de dezvoltare ale Comunei, in conditiile respectarii dreptului la proprietate si a interesului public si privat.

Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si economic ale populatiei, persoane fizice si juridice, tinandu-se seama de necesitatea unor ferme si exploatari agricole moderne, realizate la standarde inalte de calitate.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

O data cu evolutia Com. NICOLAE BALCESCU, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor care in prezent sunt terenuri pasuni extravilane, situate in zone de mare importanta pentru dezvoltarea comunei. Zona dispune de resurse necesare pentru infiintarea exploatareii agricole. Pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul acesteia va creste in ceea ce priveste dezvoltarea economica a localitatii si angajarea fortei de munca.

b) Incadrarea in localitate:

Terenul ce se doreste introdus in intravilan si reglementat, in suprafata totala de 21000.00mp, este compus din Parcela A185/4/2 cu S = 21000.00mp – teren extravilan agricol.

Terenul reglementat prin P.U.Z, in suprafata totala de 21000.00 mp, este amplasat in extravilanul Satului DOROBANTU, Com. NICOLAE BALCESCU – Parcela A185/4/2, in zona de SUD a comunei. Conform evidentelor cadastrale terenul este extravilan, cu categoria de folosinta - teren agricol.

Tesutul comunal din care face parte amplasamentul pe care se propune realizarea obiectivului zona exploatareii agricole este in UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA NICOLAE BALCESCU, SITUATA IN PARTEA DE SUD A COMUNEI, INTR-O ZONA FORMATA DIN TERENURI EXTRAVILANE CU FUNCTIUNEA TERENURI AGRICOLE SI TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA.

Terenul pe care se amplaseaza investitia propusa are urmatoarele vecinatati:

- Nord Est: Propr. FUDULEA NICEA si LUMINITA (deschidere 155.53ml);
- Sud Est: DE 186 (deschidere 127.51ml);
- Sud Vest: Propr. FUDULEA NICEA si LUMINITA (deschidere 182.15ml);
- Nord Vest: Propr. FUDULEA NICEA si LUMINITA (deschidere 120.20ml);

c) Stadiul actual al dezvoltarii:

Funciunea dominanta a zonei: zona cu functiuni agricole – terenuri agricole si terenuri cu destinatie speciala.

Terenul supus PUZ este liber de orice sarcina.

Situatia existenta: **POT** existent 0.0%, **CUT** existent 0.00.

Terenul supus studiului este in momentul de fata liber de orice sarcina si este proprietatea lui FUDULEA GEORGE. Terenul analizat are o deschidere catre DE 186 de 127.51ml. Sistematizarea pe verticala va urmari sensul de scurgere a apelor pluviale catre strada.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

In imediata vecinatate a terenului analizat nu sunt edificate constructii. Analizand o zona mai extinsa, exista constructii destinate exploatareilor agricole. Regimul de inaltime al acestora este predominat PARTER. Zona nu dispune de retelele edilitare.

Tendinta actuala de dezvoltare a Comunei NICOLAE BALCESCU este spre zona de SUD, prin ocuparea si mobilarea terenurilor cu constructii destinate exploatarilor agricole si fermelor diverse. Terenul supus studiului P.U.Z. este in extravilanul Satului DOROBANTU, Com. NICOLAE BALCESCU.

c) Ocuparea terenului:

In prezent pe terenul studiat nu sunt amplasate cladiri. Terenul este liber de orice sarcina

Regimul juridic al terenului: terenul in suprafata de 21000.00 mp din acte (21000.00mp din masuratori), se afla in proprietatea privata a lui FUDULEA GEORGE, dobandit prin Contract de Vanzare – Cumparare nr. 3053/14.09.2016.

Terenul – Parcela A185/4/2 – a rezulta in urma dezmembrarii Parcelei A185/4, aflata in proprietatea lui FUDULEA NICEA si FUDULEA LUMINITA, in baza Actului de Dezmembrare Nr. 3052/14.09.2016.

Regimul economic al terenului: terenul studiat este conform evidentelor cadastrale teren extravilan Sat DOROBANTU, Com. NICOLAE BALCESCU, cu categoria de folosinta – teren agricol.

Regimul tehnic al terenului: functiuni admise prin PUG: zona de functiuni agricole si anexele necesare functiunii agricole .

Conform Regulamentului de Urbanism aprobat, autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite prin lege. Autorizarea executarii constructiilor se face prin asigurarea compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la domeniul public direct sau prin servitute, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara sau permanenta de construire.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

d) Propuneri de dezvoltare urbanistica. Reglementari:

Realizarea investitiei se va realiza in **2 FAZE** :

FAZA I

In Faza I se doreste realizarea urmatoarelor obiective:

- hale pentru depozitare cereale, 20m x 70m, S = 1400.00mp;
- cabina vetiar, 4.60m x 13.35m, S = 61.41mp;
- put elevator, 3.00m x 6.00m, S = 18.00mp;
- fosa septica, 2.40m x 3.40m, S = 8.16mp;
- rezervor ingropat;
- puturi de apa forate;

FAZA II

In Faza II se doreste realizarea urmatoarelor obiective:

- hale pentru depozitare cereale, 20m x 70m, S = 1400.00mp;
- hala reparatii utilaje, 8.00m x 10.00m, S = 80.00mp;
- magazie, 8.00m x 10.00m, S = 80.00mp;
- sediu administrativ, 10.00m x 12.00m, S = 120.00mp;

Funcțiunea : exploatare agricola;
Regim de inaltime : PARTER, PARTER + 1E;
Forma de detinere a terenului :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE Nr. 3053/14.08.2016;

BILANT DE SUPRAFETE. INDICATORI URBANISTICI

Suprafata totala teren - zona reglementata prin PUZ	21000.00mp;
Suprafata construita existenta	S = 0.00mp;
Suprafata desfasurata existenta	S = 0.00mp;
P.O.T existent 0.00%	C.U.T. existent 0.00

FAZA I :

Suprafata construita propusa	S = 1492.80mp;
Suprafata desfasurata propusa	S = 1492.80mp;
P.O.T. propus I 7.11%	C.U.T. propus I 0.07

FAZA II :

Suprafata construita propusa	S = 1680.00mp;
Suprafata desfasurata propusa	S = 1800.00mp;
Suprafata construita totala	S = 3172.80mp;
Suprafata desfasurata propusa	S = 3292.80mp;
P.O.T. propus II 15.11%	C.U.T. propus II 0.16

Suprafata de teren aflata in proprietatea privata a persoanelor juridice **21000.00mp;**
Suprafata spatii verzi **12142.00mp;**

(corespunzator unui procent de 57.81% din Steren)

Constructiile proiectate se incadreaza la categoria „C” normala(cf HG766/1997) si clasa III (sau IV) de importanta cf. P100-1/2013.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Folosinte		EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	Teren extravilan agricol		21000.00 mp	19.45%	0	0.0%
2	Teren intravilan agricol		0.00 mp	0.00%	21000.00 mp	19.45%
	a	Cladiri	0.00 mp	0.00%	3172.80mp	2.94%
	b	Platforma pietruita	0.00 mp	0.00%	5685.00mp	5.26%
	c	Spatii verzi	0.00 mp	0.00%	12142.00mp	11.25%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA			21000.00 mp	19.45%	21000.00 mp	19.45%
3	Teren extravilan agricol		82577.50 mp	76.46%	82577.50 mp	76.46%
	a	Teren agricol productiv	75479.70 mp	69.89%	75479.70 mp	69.89%
	b	Teren cu destinatie speciala	3664.20 mp	3.39%	3664.20 mp	3.39%
	c	Spatii verzi/zone protectie	3443.60 mp	3.18%	3443.60 mp	3.18%
4	Circulatii (pietonale/carosabile)		4421.50 mp	4.09%	4421.50 mp	4.09%
TOTAL TEREN IN AFARA ZONEI REGLEMENTATE			87000.00 mp	80.55%	87000.00 mp	80.55%
TOTAL ZONA STUDIATA IN PUZ			108000.00 mp	100.0%	108000.00 mp	100.0%

Incinta vor fi destinata exploatarilor agricole, impreuna cu anexele necesare. Accesele principale se vor fi realizate din strada DE186.

Dotari permise: exploatari agricole, ferme de animale, cladiri si anexe necesare fermelor si exploatarilor agricole.

Aliniamentul existent se va mentine

Retragerea constructiilor noi fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta prevederile CODULUI CIVIL.

Regimul de inaltime propus PARTER, PARTER + 1ETAJ.

INTREAGA INCINTA VA CONSTITUI O UNICA ZONA DE REGLEMENTARE.

e) Organizarea circulatiei:

Accesul pietonal si carosabil la teren se va realiza din DE186, prin partea de Sud Est a terenului. DE446 este un drum pietruit cu latimea de 5m, care face legatura cu DN41. DN41 este un drum cu 2 benzi de circulatie, o latime a partii carosabile de 7.00m si face legatura cu localitatile din jur..

Circulatia pietonala se face pe DE186. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale.

Circulatia autovehiculelor se face pe DE186. Accesul carosabil la teren se va face din DE186 prin intermediul unor alei carosabile. De o parte si de alta a aleilor carosabile se vor amenaja spatii verzi.

In incinta beneficiarului se va amenaja o parcare pentru 6 utilaje agricole si o parcare pentru 6 autoturisme. Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul incintei vor avea panta maxima de 18%.

f) Dezvoltarea retelei edilitare:

Pe teren nu trec conducte de apa si nu se gasesc retele de alimentare cu energie electrica.

Retelele de energie electrica sunt amplasate in apropierea terenului, urmand ca racordurile sa se faca conform proiectelor de specialitate, prin intermediul unui post de transformare amplasat in incinta beneficiarului.

In zona nu exista retele de canalizare si alimentare cu gaze naturale.

Constructiile nou propuse, acolo unde este cazul, vor fi racordate la toate retelele: energie electrica si alimentare cu apa. Racordarea la utilitati se va realiza conform avizelor de specialitate si recomandarilor date.

Solutia pentru alimentarea cu energie electrica : energia electrica se va asigura prin racordarea la reseaua electrica de medie tensiune existenta in zona, prin intermediul unui post de transformare. Racordare va fi realizata pe baza unui proiect elaborat de o persoana fizica/juridica atestata ANRE, iar proiectul va fi avizat de administratorul retelei.

Solutia pentru alimentarea cu apa : in zona nu exista retea de alimentare cu apa. Apa se va asigura prin intermediul a 2 puturi forate de mare adancime si un rezervor pentru stocare.

Solutia pentru canalizare : acolo unde este cazul, apele menajere se vor deversa in fosa septica vidanjabila amplasata in incinta.

Asigurarea agentului termic : acolo unde este cazul, agentul termic se va asigura prin centrala termica proprie in sistem electric, cu material lemnos sau prin apa extrasa de la mare adancime.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

g) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

In incinta, in functie de posibilitati, se vor amenaja spatii plantate.

Suprafata minima de spatiu verde din incinta beneficiarului se aprecieaza a fi de 12142.00mp (57.81% din Steren). Astfel se respecta procentul minim de 5% spatii verzi publice (cf. Legii 47/2012 pentru modificarea si completarea Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor).

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

h) Protectia mediului:

Planul Urbanistic Zonal se inscrie intr-o zona de ferme si exploatari agricole, nepoluante. Zona nu a mai fost supusa unui studiu P.U.Z. sau proiecte pentru protectia mediului – investitia nu produce noxe si nu are activitate poluanta.

Deseurile rezultate in urma activitatilor nu sunt de natura poluanta. Resturile menajere, produse agricole, fan, seminte etc. se vor aduna si depozita pe platforma de gunoi.

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda pe timpul executiei lucrarilor ca deseurile rezultate (moloz, pamant etc.), sa fi transportate in locuri special amenajate , indicate de primarie.

In timpul executiei lucrarilor : Apele uzate productive se vor neutraliza iar evacuarea se va face numai in fose septice vidanjabile amenajate conform normelor sanitare in vigoare . Colectarea deseurilor se va face pe platforma speciala in pubele etans inchise, la fiecare incinta.

Apele meteorice se vor dirija catre strada amenajata cu rigole de scurgere a apelor pluviale.

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu, de asemenea prevederile legislatiei in domeniul urbanismului, arhitecturii si prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, prin respectarea cerintelor de calitate specifice exigentelor de stabilitate, exploatare in timp, igiena spatiilor interioare si exterioare, izolatie termica, fonica, hidrofuga.

Prezenta documentatie se supune reglementarilor H.G. 1076/08.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe. In fazele ulterioare de proiectare si avizare se vor respecta prevederile legale in privinta protectiei mediului, a apei si a aerului.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. PENTRU INFIINTARE ZONA EXPLOATATIE
AGRICOLA PARCELA A185/4/2 CU S=21000.00MP
Benef. S.C. FUDULEA TRADING S.R.L.
Parcela A185/4/2, Extrav. Sat DOROBANTU
Com. N.BALCESCU, jud. CONSTANTA;

V. OPORTUNITATEA PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, în condițiile în care, gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată și la îmbunătățirea condițiilor de viață.

Ocuparea terenului

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0.20

Regimul de înălțime: PARTER, max. P+1E

Realizarea obiectivului propus – exploatare agricolă se încadrează, din punct de vedere urbanistic, ca destinație și funcțiune în viziunea de dezvoltare imobiliară a Com. NICOLAE BALCESCU, venind în sprijinul populației prin crearea de noi locuri de muncă.

Amplasamentul studiat prezintă un potențial urbanistic de medie perspectivă. Din punct de vedere financiar, realizarea imobilului va avea un efect benefic, încurajând dezvoltarea investițiilor, care vor genera noi locuri de muncă și surse de venituri. Realizarea investiției propuse va pune în valoare potențialul amplasamentului și va spori calitatea fondului agricol existent prin realizarea unei exploatare agricole la standarde înalte.

VI. ANEXE – PIESE DESENATE:

1. P0. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
2. P1. PLAN DE SITUAȚIE – SITUAȚIA EXISTENTĂ.
3. P2. PLAN DE SITUAȚIE – REGLEMENTĂRI
4. P3. PLAN DE SITUAȚIE – LUCRĂRI EDILITARE EXISTENTE ȘI PROPUSE

Intocmit,
Arh. **ELENA DOMOLESCU**