

# MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

P.U.Z.

INFIINTARE PLANTATIE POMICOLA LA S.C.  
BECKER`S CHERRY S.R.L.

EXTRAVILAN LOCALITATEA NICOLAE BALCESCU, SOLA 145, PARCELA  
A579/1/2, NR. CADASTRAL: 103052  
JUDETUL CONSTANTA

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI

## CUPRINS:

### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

### **4. Concluzii**

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT:

P.U.Z. INFIINTARE PLANTATIE POMICOLA LA S.C. BECKER`S CHERRY S.R.L.

AMPLASAMENTUL:

EXTRAVILAN LOCALITATEA NICOLAE BALCESCU, SOLA 145, PARCELA A579/1/2,  
NR. CADASTRAL: 103052, JUDETUL CONSTANTA

BENEFICIAR:

S.C. BECKER`S CHERRY S.R.L.

Studiul P.U.Z. cuprinde o suprafata de analiza de cca. **42.50** ha si o suprafata de reglementari de construire si amenajari exterioare de **100000,00** mp (Teren in proprietatea S.C. BECKER`S CHERRY S.R.L. conform ACTE )

### 1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune de activitati de productie agricola, situata în EXTRAVILAN LOCALITATEA NICOLAE BALCESCU, SOLA 145, PARCELA A579/1/2, NR. CADASTRAL: 103052, JUDETUL CONSTANTA

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al COM. NICOLAE BALCESCU, amplasamentul a fost cuprins in :

- zona terenurilor cu destinatie agricola ( TDA) – in extravilanul comunei NICOLAE BALCESCU

### DESCRIEREA INVESTITIEI:

Tipul de proprietate este privata, iar denumirea proprietarului este: S.C. BECKER`S CHERRY S.R.L.

Terenul este in suprafata de 100000mp si are in prezent categoria de folosinta : Arabil.

Terenul prezinta o forma generala dreptunghiulara cu un raport al latulilor de 1/8.

Conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului (anexat la prezentul studiu) mentionam ca lungimile laturilor sunt:

**85.8m** intre punctele 1 si 2

22.3m între punctele 2 și 3  
5.2m între punctele 3 și 4  
209.9m între punctele 4 și 5  
740.1m între punctele 5 și 6  
117.4m între punctele 6 și 7

Amplasamentul se afla în vecinătatea drumului De574, cu accesibilitate directă dinspre acesta. Dimensiunea frontului la strada fiind de aprox. 117.4 metri.

Accesul la imobil se realizează direct din drumul de exploatare De574 (drum aflat în domeniul public al comunei Nicolae Balcescu)

**S.C. BECKER'S CHERRY S.R.L.**, în calitate de beneficiar prin reprezentant **BECKER MIHAELA-SIMONA**, dorește realizarea unor noi investiții pe terenul din EXTRAVILAN LOCALITATEA NICOLAE BALCESCU, SOLA 145, PARCELA A579/1/2, NR. CADASTRAL: 103052, JUDEȚUL CONSTANTA

**Investiția constă în realizarea următoarelor:**

- HALA METALICĂ pentru depozitare și procesare
- realizare conexiune electrică prin amplasarea unui POST TRAFU
- realizate două foraje pentru apă, amplasare stație pompare în container, realizare bazin retenție apă necesară irigației
- realizare plantăție piersici pe aprox. 3.03 hectare
- realizare plantăție cireși acoperit pe aprox. 2.53 hectare
- amenajare drumuri și platforme pietruite în interiorul parcelei pentru realizarea corectă a fluxurilor tehnologice.

Prin prezentul proiect se are în vedere îmbunătățirea performanței generale a exploatației agricole deținută de **S.C. BECKER'S CHERRY S.R.L.** prin creșterea competitivității activității acesteia, diversificarea producției agricole și a calității produselor obținute prin realizarea obiectivelor descrise mai sus și amenajări corespunzătoare pentru derularea fluxului tehnologic pe amplasament.

Cultivarea fructelor pe o perioadă extinsă din an este justificată de:

- cererea mare de fructe proaspete pe tot cursul anului;
- cererea mare produse derivate din aceste fructe
- producțiile mari ce se obțin în mediu controlat;
- posibilitatea de control a factorilor climatici.

Hala și toate utilitățile necesare funcționării plantației se vor realiza în partea de SUD a terenului pentru a avea acces cât mai facil din drumul PUBLIC.

Macrotunelurile pentru plantația de cireși se va amplasa în prima jumătate a terenului și se va întinde pe o suprafață de aprox. 2.53 ha.

Plantatia de piersic se desfasoara in partea a doua a terenului in zona de NORD si se desfasoara pe o suprafata de aprox.3.03 ha.

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" – NORMALA-OBISNUITA  
CLASA DE IMPORTANTA III  
GRADUL IV DE REZISTENTA LA FOC  
RISC MIC DE INCENDIU

### **Căi de acces**

Accesul la imobil se realizeaza direct din drumul public de exploatare De574

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii**

Hala si toate utilitatile necesare functionarii plantatiei se vor realiza in partea de SUD a terenului pentru a avea acces cat mai facil din drumul public de exploatare De574

### **Date constructive**

Fundație :	Fundatii izolate + grinzi de echilibrare B.A.
Suprastructură :	Cadre metalice ( stalpi si grinzi profile metalice)
Acoperire :	Sarpanta metalica in doua ape + panouri termoizolante
Închideri perimetrare :	panouri termoizolante
Tâmplarie :	PVC+geam termopan

### **Descrierea instalatiei**

#### 1. ALIMENTAREA CU APA :

##### **Alimentarea cu apa menajera:**

Aprovizionarea cu apă primară (menajera) este asigurată de un puț forat, situat în partea de sud a amplasamentului.

Apa extrasa din acest put forat va fi colectată într-un rezervor tampon din interiorul halei si apoi va fi utilizata pentru uz menajer si pentru linia tehnologica din interiorul Halei.

La dimensionarea rețelei exterioare s-a tinut cont de normativele tehnice in vigoare astfel incat sa fie satisfacute consumurile previzionate.

Astfel, se propune un traseu de alimentare cu apa montat ingropat sub adancimea de inghet realizat din polietilena PEHD.

#### 2. EVACUAREA APELOR UZATE :

##### **Instalatii sanitare - dotari igienico-sanitare : (canalizarea)**

Evacuarea apelor uzate menajere de la hala proiectata se face la reseaua de canalizare menajera exterioara prin intermediul unor racorduri.

Apele uzate vor fi canalizate si se vor deversa direct in bazinul vidanjabil etans. Apoi periodic va fi vidanjata si curatata de catre o firma specializata. Capacitatea bazinului va fi de 20mc

Conform STAS 3051/91, pentru a se asigura o functionare, in special in zonele ei incipiente, se recomanda ca dimensiunile minime ale sectiunii transversale a canalului sa fie:

- Ø110-125mm –pentru ape menajere

Canalizarea proiectata a fost dimensionata conform SR 1846-1/2006, SR 1846-2/2007, STAS 3051/91 si STAS 9470/73, astfel incat sa preia debitele de ape uzate.

- Conductele vor fi pozate in pamant si vor fi protejate in pat de nisip ; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie.

- colectarea si evacuarea apelor uzate, in asa fel incit sa nu provoace poluarea mediului inconjurator. Sistemul de colectare si evacuare a apelor uzate s-a proiectat conform prevederilor NP 002-97. Sistemul de scurgere este prevazut cu puncte de curatire si conducte aerisite.

### 3. ASIGURAREA APEI TEHNOLOGICE :

**Alimentarea cu apa tehnologica:** Aprovizionarea cu apă tehnologica pentru sistemul de irigatii este asigurată de un alt puț forat, situat în mijlocul amplasamentului.

Apa extrasa din acest put forat va fi colectată într-un rezervor ingropat cu o capacitate de 100mc si apoi va fi utilizata pentru irigarea planatiei de cais si cires.

### 4. ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC :

#### **Instalatii de incalzire / racire din hala de procesare/depozitare:**

Racirea se realizeaza cu aer conditionat ( consideram 4 echipamente de 12.000 BTU : unul pentru birou, unul pentru sala de mese si 2 pentru zona de procesare )

Racirea celulelor frigorifice se face prin intermediul echipamentelor exterioare ale instalatiei frigorifice amplasate pe platforma betonata adiacenta halei ( in zona remizei pentru utilaje agricole)

Incalzirea va fi utilizata pentru a mentine o temperatura de garda impotriva inghetului pe timpul iernii. Incalzirea spatiilor se vor realiza astfel:

- pentru zona sociala ( vestiare, grupuri sanitare, ....) se vor utiliza radiatoare electrice de perete.
- pentru hala de conditionare se vor utiliza aroterme de tavan ce vor functiona pe baza de curent electric

#### *1.3 Surse documentare*

Pentru intocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al comunei Nicolae Balcescu impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### *2.1 Evolutia zonei*

Pe terenul din studiu se afla in prezent lucrari agricole. Zona nu prezinta o evolutie urbana, iar activitatea principala din intreaga zona studiata este cea agricola: cultivarea plantelor cerealiere.

## 2.2 Incadrare in localitate

Amplasamentul se afla in extravilanul comunei Nicolae Balcescu, conform PUG aprobat. Terenul este in suprafata de 100000mp si are in prezent categoria de folosinta : Arabil. Terenul prezinta o forma generala dreptunghiulara cu un raport al latulilor de 1/8.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Toata zona studiata face parte din dezvoltarea agricola din extravilannul comunei Nicolae Balcescu, Jud. Constanta.

## 2.4 Circulatia

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal are acces direct din drumul public de exploatare De574. Accesul se face prin latura sudica a terenului.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Toata zona studiata face parte din dezvoltarea agricola din extravilannul comunei Nicolae Balcescu, Jud. Constanta.

## 2.6 Echipare edilitara

In prezent, terenul care a generat PUZ-ul nu are posibilitatea de racordare la apa si canalizare. Singura echipare edilitara din zona o reprezinta energia electrica. Terenul are acces la sistemul electric national si se poate racorda la acesta.

## 2.7 Probleme de mediu

Zona cuprinsa în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Pentru prezentul proiect de investitie, Primaria Comunei Nicolae Balcescu din Judetul Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 86 din 03.12.2018 , prin care se înștiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot si reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Sef CJConstanta / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publica**.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se poate concluziona oportunitatea unei investitii in zona. Aceasta oportunitate este sustinuta de:

**Factori economici**

- cererea mare de fructe proaspete pe tot cursul anului;
- cererea mare produse derivate din aceste fructe
- productiile mari ce se obtin in mediu controlat;
- posibilitatea de control a factorilor climatici.

**Factori Urbani**

- amplasarea intr-o zona foarte buna dpdv al accesibilitatii

**3.2 Prevederi ale P.U.G/P.U.Z**

Conform Certificat de urbanism nr. 86 din 12.12.2018 emis de Primaria Comunei Nicolae Balcescu din Judetul Constanta:

**Regimul economic:**

- *terenul pe care se executa lucrarea este teren agricol cu destinatia de teren arabil si teren cu destinatie speciala – cai de comunicatie rutiera ( drum de exploatare) – zona functiuni agricole*
- *zone protejate – nu este cazul*
- *interdictii temporare (definitive) de construire – nu este cazul*

**Regimul tehnic:**

- *suprafata terenului – 100000mm*
- *Conform PUG-ului unitatii administrativ teritorial a comunei Nicolae Balcescu, aprobat prin HCL nr. 40/2006, autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite prin lege. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei, in conformitate cu legislatia in vigoare.*

**Regimul juridic:**

- *terenul pe care se doreste realizarea documentatiei este situat pe raza teritoriului administrativ al comunei Nicolae Balcescu. Terenul este proprietate privata, identificat cu nr. cadastral 103052, CF nr 103052 / Nicolae Balcescu*

**3.3 Valorificarea cadrului natural**

Nu este cazul



### 3.4 Modernizarea circulatiilor

Profilele functionale ale arterelor de circulatie sunt dimensionate corespunzator.

Prin Planul Urbanistic Zonal nu se propun modificari ale profilului strazilor din vecinatate, in schimb se vor propune realizarea noilor accese: carosabil si pietonal.

### 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici propusi

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se va propune CONSILIULUI LOCAL AL COM NICOLAE BALCESCU aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea urmatoarelor:

- HALA METALICA pentru depozitare si procesare
- realizare conexiune electrica prin amplasarea unui POST TRAFU
- realizate doua foraje pentru apa, amplasare statie pompare in container, realizare bazin retentie apa necesara irigatii
- realizare plantatie piersici
- realizare plantatie ciresi acoperit
- amenajare drumuri si platforme pietruite in interiorul parcelei pentru realizarea corecat a fluxurilor tehnologice.

Viitoarele constructii de pe terenul reglementat vor respecta urmatoorii indicatori de Bilant Maxim si anume:

#### **BILANT MAXIM ADMIS PRIN PUZ pentru TEREN INTRAVILAN:**

<b>Steren = 7742 mp</b>	<b>POT maxim = 50%</b>
<b>Sc maxim = 3871 mp</b>	<b>CUT maxim = 1</b>
<b>Scd maxim = 7742 mp</b>	<b>Rhmax = P+1</b>
	<b>Hmax = 12m</b>

INVENTAR DE COORDONATE TEREN CARE SE INTRODUCHE IN INTRAVILAN		
sistem de proiectie stereografic 1970		
Pct.	x(m)	y(m)
6	770698.799	326773.560
7	770590.282	326818.244
8	770589.840	326867.510
9	770697.690	326867.750
<b>SUPRAFATA TOTALA MASURATA = 7742mp</b>		

**BILANT MAXIM ADMIS PRIN PUZ pentru SUPRAFATA TOTALA PARCELA:**

<b>Steren = 10000.00 mp</b>	<b>POT maxim = 3.87%</b>
<b>Sc maxim = 3871 mp</b>	<b>CUT maxim = 0.08</b>
<b>Scd maxim = 7742 mp</b>	<b>Rhmax = P+1</b>
	<b>Hmax = 12m</b>

**COORDONATE IMOBIL :  
SISTEM DE COORDONATE STEREO 70**

Nr. Pct.	N(m)	E(m)
1	327727.669	770582.064
2	327728.200	770667.875
3	327728.338	770690.171
4	327723.505	770692.063
5	327513.628	770690.067
6	326773.560	770698.799
7	326818.244	770590.282

Suprafata = 10000mp

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Utilitățile se vor rezolva prin racordarea la cele existente în zonă numai cu acordul regiilor respective.

În prezent, terenul care a generat PUZ-ul nu are posibilitatea de racordare la apă și canalizare. Singura echipare edilitară din zonă o reprezintă energia electrică. Terenul are acces la sistemul electric național și se poate racorda la acesta.

Pentru alimentarea cu apă menajeră și tehnologică vor fi realizate puturi de apă pe amplasament.

Apele uzate vor fi canalizate și se vor deversa direct în bazinul vidanjabil etans. Apoi periodic va fi vidanjată și curățată de către o firmă specializată.

În cazul în care în viitor se va dezvolta rețea de apă și canalizare, proprietarul se va racorda la acestea.

### 3.7 *Protectia mediului*

În zona terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se desfășoară activitate de producție industrială; prin urmare, nu se impun măsuri speciale de protecția mediului.

Construcțiile propuse nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acestora. Deșeurile rezultate din producție sunt deșeuri non-periculoase și se vor recicla selectiv; deșeurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deșeurile menajere vor fi colectate în pungă de plastic și depozitate în europubele și apoi colectate de firma contractată

- Deversarea apelor uzate menajere direct în bazinul vidanjabil etans. Apoi periodic va fi vidanjată și curățată de către o firmă specializată.

- Scurgerea apelor meteorice se va face prin intermediul unui sistem de jgheaburi și burlane în interiorul parcelei, dirijate apoi spre zona de cultură pomicolă (urmează panta naturală a terenului)

- Pentru organizarea șantierului se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția mediului.

### 3.8 *Obiective de utilitate publica*

Tipurile de proprietate asupra terenurilor: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice / proprietate publică.

Prin intermediul acestei documentații nu se propun obiective de utilitate publică.

### 3.9 *Protectia contra incendiilor:*

Parcela beneficiază de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

Măsuri speciale: **nu este cazul**

Gradul de rezistența la foc: IV ; Risc de incendiu: mic

CATEGORIA DE IMPORTANȚA A CONSTRUCȚIEI: C - normala;

### 3.10 Sanatatea populației:

Se vor respecta normativele în vigoare privind sanatatea populației.

## 4.CONCLUZII

Prin prezentul proiect se are în vedere îmbunătățirea performanței generale a exploatației agricole deținută de S.C. BECKER'S CHERRY S.R.L. prin creșterea competitivității activității acesteia, diversificarea producției agricole și a calității produselor obținute prin realizarea obiectivelor descrise mai sus și amenajări corespunzătoare pentru derularea fluxului tehnologic pe amplasament.

Cultivarea fructelor pe o perioadă extinsă din an este justificată de:

- cererea mare de fructe proaspete pe tot cursul anului;
- cererea mare produse derivate din aceste fructe
- productiile mari ce se obtin in mediu controlat;
- posibilitatea de control a factorilor climatici.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarului de realizarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL.

Intocmit,

*Urb. CARAMAN CONSTANTIN*