

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=41211MP) DIN ZONA UNITATI AGRICOLE SI ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI ZONA SPATII VERZI SI PARTIAL DIN ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA UNITATI AGRICOLE PENTRU AMPLASARE SECTIE PRODUCTIE MOBILIER(SST=52436MP)**

- Beneficiar: **COMUNA FULGA**
- Amplasament: **COMUNA FULGA, SAT FULGA DE JOS, DJ100B(NC22290), NC21503, 21504, T52, parcelele 1258, 1264, 1283**
- Faza de proiectare **CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate **BIA LIDIA ENE**
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării **20.04.2024**

PARTENERUL IDEILOR TALE

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea primăriei s-a elaborat documentația :

- **PUZ- SCHIMBARE DESTINATIE TEREN(S=41211MP) DIN ZONA UNITATI AGRICOLE SI ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE SI ZONA SPATII VERZI SI PARTIAL DIN ZONA CAI DE COMUNICATII IN ZONA UNITATI AGRICOLE PENTRU AMPLASARE SECTIE PRODUCTIE MOBILIER(SST=52436MP) ce are ca scop final realizarea de catre ARCADE DOORS S.R.L.a unei FABRICI CU TEHNOLOGIE INOVATIVA DE MOBILA**

Actualmente pe o parte a amplasamentului studiat sunt o parte a constructiilor Societatii Agricole Libertatea

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Fulga
- Deplasări în teren

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Zona studiată în suprafața de 52436mp se află în extremitatea central-vestică a localității într-un trup de intravilan izolat

Terenul studiat în suprafața de 52436mp este compus din :

Imobilul cu NC21503 -S=41211mp proprietatea, Societatea Agricola Libertatea conform Act Notarial autentificat cu nr.3580/23.12.2021 la NP Neculae Aurelian, cu drept de suprafață către Arcade Doors S.R.L.. conform Act notarial nr.640/26.03.2024 la NP Neculae Diana, și a extrasului de carte funciara nr.64404/24.04.2024

-imobilul cu NC21504-S=8000mp proprietatea, Societatea Agricola Libertatea conform Act Notarial autentificat cu nr.4999/27.12.2018 la NP Neculae Aurelian și a extrasului de carte funciara nr.64402/24.04.2024

-sDJ100B-NC22290-S=3225mp

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul este situat în zonă de protecție sanitară a fermei agricole

Vecinatati teren propus pentru schimbare destinație:

- N- -DJ100B
- E- Societatea Agricola Libertatea
- S-Societatea Agricola Libertatea

-V-Societatea Agricola Libertatea

Elemente ale cadrului natural

semnificative de nivel

Terenul se prezinta iplat nefiind diferente

Circulația

Terenul are acces neamenajat din DJ100B

Ocuparea terenului

Terenul studiat cat si cele invecinate din intravilan au constructii agricole

Echipare edilitară

In zona exista echipare edilitara:

- Energie electrica, apa

Probleme de mediu

Terenul studiat , conform studiului geotehnic nu are probleme deosebite de stabilizare, decat cele aferente pantei acestuia.

Principalele disfuncționalități

- Vecinatatea cu zona de locuinte neconstruita

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Nu e cazul

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat este situat in intravilan :-

- in UTR 1b *zonă UNITATI AGRICOLE* cu indicatorii urbanistici maximali :

POT=50%

CUT=1.5

Rh=P+2

RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI EDIFICABIL LA 5m

-*zona cai de comunicatii*

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI SI VALORI TRAFIC

Se propune modificarea profilului DJ100B la 18m intre aliniamente cu pastrarea elementelor profilului reglementat prin PUG mai putin spatiile verzi de langa aliniament ce se vor realiza in incinta ca perdea de protectie

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune
- Modificarea profilului stradal la 18m
- schimbarea destinatiei terenului din zona de unitati agricole si zona cai de comunicatii in zona unitati industriale si depozite si zona spatii verzi(NC21503)
- -schimbarea destinatiei terenului din zona cai de comunicatii in zona unitati agricole(NC21504)
- Zona studiata va apartine unui nou UTR, UTR1b1 nou cu :
Zona Unitati industriale si depozite

POT max=60%, CUT max=1.5
SP+2, H max=14m, H max cornisa =12m
-retragere de la aliniament minim -5m
-retrageri laterale si posterioara -5m
-Zona spatii verzi-SP
-Zona CAI de Comunicatii-Ccr

3.5. CIRCULATIA TERENURILOR

Se propune cedarea in domeniul public al statului a suprafetei de teren necesar pentru ca DJ100B sa ajunga in profil propus

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-nu e cazul

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-bransament propus+panouri fotovoltaice

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

- bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-fosa septica vidanjabila si racord dupa realizare retea stradala

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile vor fi depozitate si preluate selectiv

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va asigura o perdea verde catre zona de locuinte, inca neconstruita

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Realizarea, avizarea si aprobarea PUZ
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Autorizarea si CONSTRUIREA unitatii de productie
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi asigurate din fonduri europene

ARH.LIDIA ENE

