

SC BIROU DE ARHITECTURA
„ GELU TUDORACHE „ SRL ,
RO 24907466 , J04/2173/2008
Bacau, str. Nordului nr.4 ,sc.D,ap.3,
mobil 0722591553,
e-mail tudorarh@gmail.com

Proiect nr. 3.1.2023
PUZ

“ CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE “

AMPLASAMENT
Comuna Buhoci, Judetul Bacau

BENEFICIAR

NASTU TOMITA

cu domiciliul in judetul Ilfov,
Orasul Voluntari, Soseaua Erou Nicolae Iancu, nr. 111

SC BIROU DE ARHITECTURA
„ GELU TUDORACHE „ SRL ,
RO 24907466 , J04/2173/2008
Bacau, str. Nordului nr.4 ,sc.D,ap.3,
mobil 0722591553,
e-mail tudorah@gmail.com

Proiect nr. 3.1.2023
PUZ

“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE“
Comuna Buhoci, Judetul Bacau

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaia de garda
- 1.2. Borderou de piese scrise si desenate
- 1.3. Lista de semnaturi
- 1.4. Certificat de urbanism nr 7 din 03.02.2023 emis de Primaria Comunei Buhoci +anexe
- 1.5. Avizul favorabil al structurii de specialitate a Consiliului Judetean Bacau-
- 1.6. nr 43 din 31.01.2023
- 1.7. Documentatii cadastrale
- 1.9. Extras de carte funciara
- 1.10. Memoriu de tehnic

B. PIESE DESENATE

- U0 Încadrare în localitate (extras din PUG)
Sc 1/ 5000
- U1 Situația existentă
Sc 1/1000
- U2 Reglementari urbanistice- zonificare functionala
Sc 1/1000

Întocmit
Arh.Urb. Gelu Tudorache

SC BIROU DE ARHITECTURA
„ GELU TUDORACHE „ SRL ,
RO 24907466 , J04/2173/2008
Bacau, str. Nordului nr.4 ,sc.D,ap.3,
mobil 0722591553,
e-mail tudorah@gmail.com

Proiect nr. 3.1.2023
PUZ

“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE“
Comuna Buhoci, Judetul Bacau

FOAIE DE SEMNATURI

PROIECT: **“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE“**
AMPLASAMENT: Comuna Buhoci, jud. Bacau
PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIROU DE ARHITECTURA “GELU TUDORACHE” SRL**
CIF: RO 24907466 , J04/2173/2008
Mun. Bacau, str. Nordului nr.4 ,sc.D,ap.3,jud. Bacau
tel. 07225912553
BENEFICIAR: **NASTU TOMITA**, cu domiciliul in judetul Ilfov,
Orasul Voluntari,Soseaua Erou Nicolae Iancu, nr. 111,
tel. 0722330244
FAZA: **PUZ**

COLECTIV ELABORARE:

<i>Sef Proiect</i>	<i>Arh. Urb. Gelu Tudorache</i>
<i>Intocmit</i>	<i>Arh. Irina Tudorache</i>

SC BIROU DE ARHITECTURA
„ GELU TUDORACHE „ SRL ,
RO 24907466 , J04/2173/2008
Bacau, str. Nordului nr.4 ,sc.D,ap.3,
mobil 0722591553,
e-mail tudorah@gmail.com

Proiect nr. 3.1.2023
PUZ

“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE“
Comuna Buhoci, Judetul Bacau

MEMORIU TEHNIC

CUPRINS

CAP I. INTRODUCERE

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

CAP II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Încadrare în 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

CAP III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

CAP IV. CONCLUZII, MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

- 4.1. Strategie de dezvoltare
- 4.2. Consecintele economice si sociale la nivelul U.T.R.

CAP V. CATEGORII DE COSTURI

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Proiect: **“CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE“**
- Amplasament: Comuna Buhoci, jud Bacau,(nr. cad.62847)
- Beneficiar : persoana privata **NASTU TOMITA**
- Faza de proiectare : **PUZ**
- Nr. proiect: 3.1. din 2023
- Data elaborarii iunie 2023

1.2. Obiectul studiului

Prezentul Studiu de Oportunitate s-a intocmit pentru introducerea in intravilan a terenului in suprafata de 40.632 mp, schimbarea categoriei de folosinta din teren agricol extravilan in teren curti constructii, zona ID –unitati productie si depozitare - in vederea construirii unei fabrici de mortare uscate.

1.3. Surse documentare -Baza proiectarii

Documentatiile care au stat la baza intocmirii actualului studiu de oportunitate sunt:

- Tema de proiectare intocmita impreuna cu beneficiarul investitiei;
- Certificatul de urbanism nr 7 din 03.02.2023 emis de Primaria Comunei Buhoci+ anexe;
- Avizul favorabil al structurii de specialitate a Consiliului Judetean Bacau;
emis cu nr 43 din 31.01.2023;
- Documentatia PUG comuna Buhoci in vigoare;
- Avizul de Oportunitate nr.12 din 07.06.2023 emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Ridicarea topografica si identificarea cadastrala;
- Studiu geo preliminar.

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectand:

- Legea nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea nr. 350/2001 privind Urbanismul si Amenajarea Teritoriului
- HG nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordonanta de Guvern nr 43/1997privind regimul juridic al drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare;
- Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr.13/N/1999 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice”Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.”,indicativ GM-010-2000;

2. STADIUL ACTUAL

Certificatul de urbanism (nr.7 din 03.02.2023) certifica :

Regimul juridic

Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in partea de vest a UAT –Comuna Buhoci, la vest de satul Bijghir, in extravilan, adiacent la DN 2F (la km 5+630).

Amplasamentul se afla la distantele de 900 m, la nord, respectiv 730 m, la est, fata de zonele de locuinte ale satului Bijghir si la sud la 940 m de zona de locuinte a satului Dospinesti.

La est fata de fostul complex de crestere a porcilor –acum dezafectat, cladirile fiind folosite pentru depozitare si productie de mobila, reparatii auto etc.– distanta este de peste 490 m fata de limita de proprietate si peste 500m fata de constructiile complexului.

Terenul in suprafata de 40632 mp, (nr. cadastral 62847) este proprietatea privata a d-lui Nastu Tomita in nume propriu si de mandatar pentru Nastu Veronica, pentru Rachita Maricel , pentru Harja Constantin, Harja Ionel, Harja Gheorghe, Paduraru Maria, Podaru Elena si Ocheana Aneta.

Conform actului de alipire autentificat cu nr.53 din 16.01.2023 este in cota de 30.022/40632 pentru sotii Nastu Tomita si Nastu Veronica, in cota de 7.276/40632 pentru Rachita Maricel si in cota de 2.334/40632 pentru Harja Constantin, Harja Ionel, Harja Gheorghe, Paduraru Maria, Podaru Elena si Ocheana Aneta.

Terenul in suprafata totala de 40.632 mp, situat in extravilanul comunei Buhoci, judetul Bacau, intabulat in Cartea Funciara nr. 62847 a comunei Buhoci, dispus in tarlaua 12, parcelele 193/30, 193/32, 193/34, 1933/33 are numarul cadastral 62847.

Vecinii terenului cu nr.cad. 62847 sunt :

- la vest – DN 2F- asfalt , intre Bacau si Vaslui
- la sud - DE 194- drum–balast, intre DN 2F si satul Bijghir
- la est - DE drum de exploatare- pamant
- la nord – terenuri private nr. cad. 61215 (nord vest) respectiv (la nord) terenuri arabile

2.2. INCADRAREA IN PUG

Regimul economic

FOLOSIREA ACTUALA : arabil

Regimul tehnic

FUNCTIUNEA DOMINANTA : zona teren agricol situat in extravilan.

DESTINATIA STABILITA PRIN PUG : zona terenuri agricole in extravilan

PUG- ul nou al comunei se afla in fazele de avizare finala.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul relativ plat este ocupat cu culturi agricole. Terenul se afla la sud vest de poalele dealurilor pe care se afla satul Bijghir si la est fata de cursul raului Siret,

La nord de teren se afla o zona mai joasa care colecteaza apele meteorice ce se deverseaza apoi pe sub drumul national spre albia majora a raului Siret. In zona era o balta care acum este secata si se afla diverse culturi.

2.3.1. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE, HIDROGEOLOGICE SI CLIMATICE

Comuna Buhoci si localitatile care o compun sint situate pe malul sting al rului Siret ,in cadrul Culmii Cucuieti din unitatea majora a Colinelor Tutovei.

Localitatile comunei se dezvoltă în cea mai mare parte pe zona de ses acumulativ dezvoltat de riul Siret în acest segment de albie pe ambele sale maluri. Localitățile ocupând în parte treptele de 5 - 7 m și de 7 - 13 m altitudine relativă dar extremitățile estice ale satelor se urcă și pe taluzul terasei de 15 - 20 m altitudine sau se dezvoltă în lungul unor mici afluenți ai Siretului, cum sunt paraiele Știrb, Valea Iazului, Puturos sau Velnita, afluenți care patrund cu bazinul de alimentare departe de arealul de dezvoltare al reliefului acumulativ fluvio-denudational.

Terasa de 5 - 7 m, pe care este situat amplasamentul propus pentru construirea viitoarei fabrici reprezintă un relief în general plan, cu înclinare foarte mică spre vest, spre terasa de lunca și albia majoră a riului Siret.

Culoarul Siretului, în cuprinsul caruia se situează toate localitățile comunei Buhoci, bordează extremitatea estică a zonei externe a avântului Carpților Orientali.

În subteranul teraselor joase din malul stâng al riului Siret circulă un acvifer freatic foarte neuniform ca extindere și potențial, alimentat atât din descărcarea versanților colinari care limitează la est sesul acumulativ, cât și dinspre riul Siret, aflat la o distanță mică de localități (în special Buhoci și Cotenii).

Nivelul hidrostatic în zona studiată variază de la adâncimi de - 6 m la - 8 m CTN. Clima zonei colinare din stânga riului Siret este cea specifică culoarelor de depresiune din cadrul tipului de climă temperată continentală.

Adâncimea maximă de îngheț în zona Culmii Cucuieți este de - 0,9 m.

Temperatura medie anuală este de + 9,8 °C iar temperatura medie a lunii ianuarie este de - 3,6 °C. Numărul de zile cu îngheț în decursul unui an este de 193.

Valoarea medie anuală a precipitațiilor este de 442 mm.

Direcțiile predominante ale vinturilor sunt nord și nord-vest.

Viteza medie a vinturilor este între 2 - 3 m/s iar numărul anual al zilelor cu vânt tare este de cca. 25.

Conform NP 112 - 2014, anexa C, adâncimea maximă de îngheț este de 0,9 m. Conform codului de proiectare CR 1-1412012, comuna Buhoci se încadrează în zona presiunii dinamice de referință a vântului $q_0 = 0,6 \text{ kPa}$ (interval maxim de recurență IMR = 50 ani).

Din punct de vedere a evaluării acțiunii zăpezii asupra construcțiilor (cod de proiectare CR 1-31 2012), comuna Buhoci se află în zona având încărcarea caracteristică la sol $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$.

Cunoscându-se aceste informații generale și în același timp, pe baza observațiilor directe, se consideră că pe terenul propus pentru construirea fabricii de mortar uscat există condiții pentru edificarea construcțiilor propuse, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Stabilitatea amplasamentului este asigurată, el aparținând unei zone plane, învecinată cu alte terenuri plane. În mod normal amplasamentul nu este inundabil. În subsolul amplasamentului nu este de așteptat să apară accidente subterane.

Sistemul de fundare, adâncimea de fundare și capacitatea portantă a terenurilor de fundare se vor stabili la faza de studiu de fezabilitate-DTAC, pe baza unui studiu geotehnic pe obiect, executat conform prevederilor normativului de specialitate NP 074 - 2022, precum și a diferitelor EUROCOD-uri. În conformitate cu normativul P 100/1 - 2013, amplasamentul viitoarei investiții se încadrează în zona cu următorii parametri de hazard seismic:

-accelerația terenului $a_g = 0,35 \text{ g}$;

-perioada de col $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

2.4. CIRCULAȚIILE

Terenul este adiacent la DN 2F la vest, la DE 194 (drum de exploatare-aflat în inventarul de bunuri ce alcatuiesc domeniul public și privat al comunei Buhoci conf. Hotărârii Consiliului local nr 53 din 08.09.2014)- la sud și un drum de exploatare existent dar neînscris, la est.

Accesul pe teren se face din DN2F în DE 194 și apoi din DE 194, (drum balastat cu o lățime între limitele proprietăților de circa 11 m), se poate accede pe teren.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În zona sunt proprietăți private- terenuri agricole și zona publică-respectiv arterele de circulație- la est și sud respectiv DN2F și DE 194 la sud.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In zona exista o MAGISTRALA DE GAZ ce alimenteaza comuna Traian.

In zona exista o LEA, paralela cu DN2F, ce alimenteaza cu energie electrica comuna Traian si o LEA, paralela cu DE194, proprietatea SC SC OIKIA SRL, –societate care detine fostul complex de crestere a porcilor Bijghir.

DN2 F este o circulatie majora din care pleaca DE 194 un drum balastat ce asigura accesul auto pe parcela si ajunge in zona fostului complex de crestere a porcilor Bijghir ale carui foste hale si constructii acum sunt folosite pentru mica industrie si depozitare.

NU EXISTA alte utilitati publice in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de contaminare a solului sau alte probleme de mediu.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Primaria comunei Buhoci si Consiliul Judetean Bacau au avizat favorabil studiul de oportunitate.

Populatia a fost informata despre investitia propusa si consultata cu privire la oportunitatea investitiei, conform Regulamentului de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism al comunei Buhoci. Documentatia a fost pusa la dispozitia publicului inainte de a fi avizata, la sediul comunei Buhoci si la teren conform regulamentului.

Proprietarul parcelei adiacente DN2 F (SC OIKIA SRL) isi va rezolva accesul pe parcela, din DN2F prin realizarea unui PUZ (-din discutiile avute proprietarul ridicase si problema schimbarii functiunii terenului), intrucat acum nu are nici un drept de servitute pe terenul viitoarei fabrici.

2.8.2. Puncte de vedere ale elaboratorului

Beneficiarul si elaboratorul PUZ considera ca investitia propusa va aduce beneficii dezvoltarii economice a comunei si nu va crea disconfort functional sau urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform PUG proiect nr 23/2002 aprobat prin HCL Buhoci nr. 6/26.02.2010 modificat cu HCL Buhoci nr. 38/27.07.2016 si prelungita cu HCL nr. 6/30.01.2021 terenul in suprafata de 40632 mp se afla in zona avand functiunea stabilita de teren agricol extravilan poate fi folosit pentru CONSTRUIRE FABRICA DE MORTARE USCATE in urma elaborarii unui PLAN URBANISTIC ZONAL care sa stabileasca noi reglementari cu privire la regimul de construire :

- noile functiuni admise- A1 zona de productie si depozitare ;
- reseaua de drumuri
- infrastructura
- noi parametri –indicatori urbanistici POT SI CUT;
- regim de inaltime;
- stabilirea aliniamentului si retragerilor fata de limitele laterale si a limitei posterioare a parcelei;

Se propune introducerea in intravilan a terenului agricol si schimbarea functiunii in
- zona A1 –zona unitati productive de servicii si depozitare

3.1.PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investitie: Fabrica de mortare uscate Buhoci

Profilul de activitate : CAEN 2364 – Fabricarea mortarului

3.2. DESCRIEREA INVESTITIEI

3.2.1. Descrierea activitatii de productie a mortarelor uscate

Materiile prime utilizate in procesul de productie sunt aduse cu autocamioanele de către furnizori. Astfel, nisipul se aduce cu autobasculantele și se descarcă în depozitul de nisip iar materiile prime în vrac sunt aduse cu autocamioane tip cisternă (ciment-truck) și descărcate direct în silozuri.

Depozitul de nisip este constituit din boxe de depozitare din beton cu o capacitate totală de stocare de 12.500 t nisip.

Din depozit nisipul este încărcat cu incarcatorul frontal în instalația de alimentare a uscătorului de nisip. Instalația de uscare a nisipului are o capacitate de cca. 40 t/h, pentru uscare folosindu-se drept combustibil gaze naturale sau, in cazul in care nu este posibila conectarea la rețeaua de gaze naturale , gaz petrolier lichefiat (GPL) .

După uscare nisipul este transportat către instalațiile de sortare din care rezulta fracțiile granulometrice (sorturile) ce sunt depozitate in silozuri si de unde sunt utilizate in procesul de fabricatie al mortarelor uscate.

Fluxul tehnologic de uscare si sortare a nisipului este controlat de un calculator de proces din camera de comandă.

Fluxul tehnologic de productie a mortarelor uscate este de asemenea controlat de un calculator de proces din camera de comanda aflat sub supravegherea sefului de schimb.

Din silozurile de nisip, silozurile de materii prime și aditivi se face dozarea in cantarele instalatiei a componentelor necesare pentru productia diferitelor tipuri de mortare uscate conform rețetelor de fabricatie.

Dupa finalizarea procesului de dozare-cantarire toate componentele ajung in mixer unde are loc omogenizare acestora in decursul timpului de mixare.

După finalizarea timpului de mixare mortarul uscat este trimis către mașina de ambalat în saci, sau către statia de incarcare vrac direct in camioane sau silozuri mobile, sau catre silozurile de depozitare in vrac a productiei.

Fabrica va fi echipata cu silozuri de depozitare in vrac a productiei de mortare din care se vor incarca in camioane sau in silozuri mobile pentru livrarea in santiere in vederea aplicarii mecanizate.

Dupa ambalare sacii cu mortare uscate sunt transportați către instalația de paletizare unde sunt așezați automat pe paleți.

Paletii cu saci cu mortare sunt transportati catre instalatia de infoliere dupa care sunt transferati de transportoare cu role catre locul de unde sunt preluați de stivuitoare și depozitați pe platforma exterioară de depozitare in vederea livrării catre clienti.

Capacitatea instalatiei de productie a mortarelor uscate este de :

-39 t/h pentru mortare uscate ambalate in saci;

-47 t/h pentru mortare uscate livrate in vrac.

3.2.2. Dotări

Fabrica de mortare uscate ce va fi amplasata pe terenul din localitatea Buhoci va avea urmatoarele dotari:

Hala de producție mortare uscate :suprafata de circa 1100 m².

Constructia va fi realizată pe structură metalica cu elemente de sprijin dimensionate static și platforme metalice pentru preluarea sarcinilor utilajelor și asigurarea suprafețelor necesare pentru deservire și întreținere.

Hala de producție mortare uscate va cuprinde:

- camere pentru personalul tehnic, camera de comanda, laborator, sală de mese, vestiare, grupuri sanitare și atelier reparații;

- instalația de paletizare a sacilor cu capacitatea de 1800 saci/h;
- camera pentru postul de transformare;
- camera de distribuție energie electrică;
- camera stației de compresoare
- camera depozitare piese de schimb;
- instalație uscare-sortare nisip cu capacitatea de 40 t/h;
- filtru desprafuire uscator cu capacitatea de 25 000 m³/h;
- filtru desprafuire pregătire nisip cu capacitatea de 9000 m³/h;
- 17 silozuri de materii prime cu capacitate medie de 115 m³/siloz;
- silozuri de aditivi ;
- silozuri pentru depozitarea producției de mortar (până la 16 silozuri)
- instalații de dozare și mixare ;
- mașină de însăcuit cu capacitate de 1800 saci/h;
- filtru desprafuire mașina de insăcuit cu capacitatea de 18 000 m³.
- instalația de paletizare a sacilor cu capacitatea de 70 paleti/h;
- instalație de infoliere 70 paleti/h;
- instalație de încărcare producție în vrac în camioane tip cisternă (ciment-truck).

Depozit exterior deschis pentru nisip cu capacitatea de 12.500 t : suprafața de circa 1600 m²;

Hala de depozitare cu suprafața de 1400 m² având compartimente pentru:

- depozitare tencuieli umede, chituri și accesorii termosistem: suprafața de circa 500 m²;
- depozitare ambalaje: suprafața de circa 900 m².

Pe acoperișul halei de depozitare se va amplasa un sistem fotovoltaic pentru producerea de energie electrică.

Birouri (containere birou): circa 200 m²;

Rezervor ape menajere;

Bazin retenție apă (rezerva de incendiu);

Sistem colectare ape pluviale;

Căi de acces și circulație, zone de depozitare paleti cu mortar și spații verzi.

3.2.3. Bilanțul de materii prime

În decursul unui an, în procesul de producție al mortarelor uscate sunt folosite:

- cca 140 000 t nisip
- cca 36 000 t ciment
- cca 7 000 t var
- cca 7 000 t filer de calcar
- cca 8 000 t ipsos
- cca 2 000 t aditivi

3.2.4 Bilantul energetic anual:

- Energie electrica : cca. 1200 MWh/an
- GPL: cca. 1 500 000 l/an (1 100 000 Nm³/an gaz metan)
- Motorina: cca 60 t /an

3.2.5 Bilant anual productie mortare uscate:

Productia de mortare uscate /an

Produse finite	Cantitate fabricată anual (tone)
Tencuieli	circa 70.000
Adezivi si mase de spaclu	circa 70.000
Tencuieli glet	circa 30.000
Şape	circa 10.000
Betoane	circa 10 000
Mortare	circa 10.000

Cantitatile produse de fabrica de mortare pot fi influentate de comenzile de livrare trimise de catre clienti.

3.2.6 Utilități

Alimentarea cu apă.

Având în vedere specificul activităților ce se vor desfășura la Punctul de lucru Fabrica de mortare uscate Buhoci, apa este folosită în scop igienico-sanitar și pentru udarea spațiilor verzi, fără a fi utilizată în procesul tehnologic.

Apa potabilă se asigură din comerț, prin dozatoare special destinate.

Alimentarea cu apă a Fabricii este va fi asigurată din sursă subterană, prin intermediul unui foraj .

Alimentarea cu energie electrică se va face din sistemul de distribuție al SC ELECTRICA SA, printr-un post de transformare 20/0.4 kV

Alimentarea cu gaze naturale sau gaz petrolier lichefiat (GPL) :

În cazul în care va fi posibilă conectarea la rețeaua de gaze naturale se va face alimentarea instalației de uscare a nisipului cu gaze naturale .

În cazul în care nu se poate face conectarea la rețeaua de gaze naturale atunci alimentarea instalației de uscare a nisipului se va face cu gaz petrolier lichefiat (GPL) prin intermediul unor rezervoare de stocare cu capacitatea de 90m³ asigurând astfel necesarul pentru funcționarea instalației de uscare a nisipului timp de 14 zile.

3.3 Protecția mediului

Activitățile de producție propuse pe amplasament, respectiv producția de mortare uscate, vor fi proiectate și echipate cu toate instalațiile necesare care să asigure protecția factorilor de mediu (apa, calitatea aerului, zgomot și vibrații, protecția solului).

Nu vor apărea deseuri rezultate din ciclul de producție, toate vor putea fi reciclate și reintroduse în circuitul de producție și valorificate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul camioanelor si al automobilelor in incinta fabricii se va face prin E 194 situat in partea de sud..

DE 194 care este conectat la DN2F va fi modernizat – asfaltat si va avea latimea minima de 7 m plus acostamente.

Se va realiza o intersectie cu posibilitati de viraj atat la stanga cat si la dreapta, cu insule de dirijare si benzi de decelerare si de accelerare pentru fluidizarea traficului.

Conform datelor beneficiarului traficul auto generat de noua investitie este estimat pentru 60 de camioane in 10 ore si 10 autoturisme pe zi /16 ore –trafic la care se va adauga cel generat de vecinatati stabilit prin contorizare si estimare.

3.4.1 Amenajare accese rutiere

DE 194 va fi racordat la DN2F prin proiectul de drumuri conform - Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice –ADN 600-2010.

Structura rutiera va fi elastica ,dimensionata la clasa de trafic FOARTE GREU.

Latimea acceselor va fi de 7 m cu raze de racordare de 12,00 m, elemente ce permit:

- circulatia masinilor in ambele sensuri,
- intrarea si iesirea autovehiculelor grele si a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor.

3.4.2. Parcaje

Parcarea autovehiculelor de transport marfa si a automobilelor aferente fabricii se va face pe terenul acesteia, in afara drumurilor publice.

Dimensionarea necesarului de locuri de parcare s-a facut conform estimarilor beneficiarului fabricii, si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme P 024 din 2023.

3.4.3. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi transparente cu inaltimea de 2m. Pe zonele unde se doreste mai multa protectie pot fi dublate cu gard viu.

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

3.5. BILANT TERITORIAL

Propunerile constau in:

- Schimbarea functiunii existente din zona terenuri agricole – in zona unitati productive, de servicii si depozitare.
- Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei PUZ vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, regim de inaltime, POT, CUT, configurare accese.
- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatii de productie si de.
- Configurare intersectie DN 2 F cu DE 194;
- Configurarea accese aprovizionare
- Stabilirea edificabilului;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 60%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 1.20
- Regim de inaltime maxim admis, P+1 (si max. 58m pentru cladiri tehnologice)

Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima.

Indicatori urbanistici	Valori reglementate prin PUG aprobat pe terenul NC 62847		Valori propuse in PUZ pe terenul NC 62847		Valori propuse in varianta de mobilare	
Suprafata teren care a generat PUZ	40632 MP	100%	40632 MP	%		%
Spatii industriale – Aria construita	-	0				
Regimul de inaltime maxim admis	-	-	P+2		P+2	
Inaltimea maxima admisa	-	-	58 m		58	
Procentul de ocupare a terenului POT maxim admis	-	-		60%		
Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim admis	-	-	1.20			
Circulatii auto	-	0				
Spatii verzi amenajate	-	0		Min 20%		
Numar locuri de parcare	-	0	12 tiruri 35 automobile		10 tiruri 30 automobile	
Total suprafata teren cedata domeniului public	-	0				

3.5. Alinierea constructiilor va fi conforma cu Legea nr 82/1998 , Ordonantei 43/1997 si Ordinului nr. 79/01.09.2001 cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si respectarea distantei de la axa drumului pana la limita constructiilor astfel: 22 m in cazul drumurilor nationale , 13 m in cazul celor locale .

Alinierea fata de proprietatile vecine va fi conforma cu prevederile Codului Civil si se propune a fi de minim 3 m .

Constructiile vor putea fi amplasate numai in interiorul zonei edificabile cu respectarea indicatorilor urbanistici propusi si a retragerilor impuse de legislatia drumurilor si de Codul Civil.

Regimul de inaltime va fi P si P+1 , cu exceptia zonelor care sunt impuse tehnologic. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 58 m.

3.6 – Infrastructura-Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă si canalizare.

Având în vedere specificul activităților ce se vor desfășura la Punctul de lucru Fabrica de mortare uscate Buhoci, apa este folosită în scop igienico-sanitar și pentru udarea spațiilor verzi, fără a fi utilizată în procesul tehnologic.

Apa potabilă se asigură din comerț, prin dozatoare special destinate.

Alimentarea cu apă a Fabricii este va fi asigurată din sursă subterană, prin intermediul unui foraj .

Canalizarea

–Preluarea apelor menajere se va realiza in sistem local cu fose vidanjabile amplasate in zonele unde vor fi necesare, cu acces facil pentru masinile de intretinere.

-Evacuarea apelor vidanjate se va face conform contractului ce va fi facut cu firme specializate.

-Apele pluviale de pe platforme (trecute prin separatoare de hidrocarburi) vor fi partial colectate in rezervorul ce va servi ca rezerva de incendiu si ca rezervor de ape ce vor fi folosite pentru udarea spatiilor verzi si partial deversate in santurile de colectare ale drumurilor.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică se va face din sistemul de distribuție al SC ELECTRICA SA, printr-un post de transformare 20/0.4 kV

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale sau gaz petrolier lichefiat (GPL) :

In cazul in care va fi posibila conectarea la rețeaua de gaze naturale se va face alimentarea instalatiei de uscare a nisipului cu gaze naturale .

In cazul in care nu se poate face conectarea la rețeaua de gaze naturale atunci alimentarea instalatiei de uscare a nisipului se va face cu gaz petrolier lichefiat (GPL) prin intermediul unor rezervoare de stocare cu capacitatea de 90m³.

3.7. PROTECTA MEDIULUI

In vederea mentinerii si protejarii calitatii mediului se vor avea in vedere urmatoarele:

-Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

3.7.1. Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere produse in incinta vor fi colectate selectiv , in containere amplasate pe o platforma betonata si evacuate periodic, in baza unui contract cu o operatori autorizati care vor evacua deseurile in depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Apele uzate menajere colectate in bazinele vidanjabile vor fi evacuate periodic, in baza unui contract cu o operatori autorizati care le vor evacua in statii de epurare autorizate din punct de vedere al mediului.

Din procesul de productie, conform declaratiilor beneficiarului, nu rezulta deseuri care sa nu poata fi reciclate prin procesul de productie.

Apele pluviale din zonele de circulatii carosabile, parcaje si platforme vor fi trecute prin separatoare de de hidrocarburi inainte de a fi stocate pentru folosirea si ca rezerva de incendiu si ca ape pentru udarea terenului.

3.7.2. Spatiile verzi si plantatii

Se propune ca spatiile verzi sa ocupe minim 20% din terenul reglementat.

Spatiile libere din spatiile de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de 40% formand o perdea vegetala.

Suprafetele libere neocupate de circulatii,parcaje sau platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;

Se vor lua permanent masuri de intretinere a spatiilor plantate si a amenajarilor din incinta pentru a evita degradarea terenurilor.

3.8.Obiective de utilitate publica

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata , exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes public de interes national – drumul national DN2F
- terenuri in proprietate publica de interes public de interes local – drumul de exploatare DE 194
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este situat in extravilanul comunei Buhoci la vest de satul Bijghir pe DE 194 drum de legatura intre DN2F si fostul complex de crestere a porcilor .

4.1.STATEGIA DE DEZVOLTARE

Obiectivul propus se va integra fara a ridica probleme de compatibilitate functionala deoarece pe terenurile din imediata vecinatate se desfasoara doar activitati agricole- teren arabil.

In viitor zona poate fi dezvoltata ca o zona de productie, servicii si depozitare, pentru a asigura dezvoltarea economica a localitatii avand in vedere ca zona are acces la drumuri ce o leaga de centura de ocolire a Bacaului care va face parte din viitoarea autostrada A7 ce ciale

De asemenea dezvoltarea unui acces auto, pe traseul DE 194, cu trecerea in categoria de drum comunal, va permite rezolvarea traficului greu evitandu-se traversarea satului Bijghir si in acelasi timp scurtarea accesului din DN2F catre satul Bijghir si comuna Buhoci. S-ar rezolva o parte din problemele de mediu generate de traficul auto actuale si viitoare.

4.2. CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Funciunea propusa se va dezvolta si va contribui la diversificarea profilului functional al zonei.

In urma realizarii investitii, veniturile primariei vor creste prin impozitul colectat, vor apare noi locuri de munca. Cresterea economica va contibui la cresterea nivelului de viata a comunitatii din zona.

5 . CATEGORIILE DE COSTURI

Toate categoriile de costuri pe care le implica construirea Fabricii de Mortare Uscate, pe terenul reglementat (documentatii de urbanism, obtinere avize, autorizatii de construire, executarea accesului auto , a retelelor de utilitati, amenajarea zonelor verzi si a terenului liber de constructii) vor fi suportate de investitorul beneficiar.

Intocmit

arhitect urbanist

GELU TUDORACHE