

Beneficiar: S.C. AGROMIXT BUCIUMENI S.A.
Titlu pr: P U Z – EXTINDERE FERMA AGRICOLA, oraș
Budești, sat Buciumeni, jud. Călărași
Fază: P.U.Z

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Planul urbanistic zonal de față își propune încheierea unei documentații complete ce stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pe perioada imediat următoare, pentru zona situată în extravilanul orașului Budești, sat Buciumeni, T 2, P 4 și 5.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării* : P.U.Z. – EXTINDERE FERMA AGRICOLA, extravilan oraș Budești, sat Buciumeni, jud. Călărași.
- *Beneficiar* : S.C. AGROMIXT BUCIUMENI S.A.
- *Proiectant general* : S.C. "Proiect Construct" S.R.L. - Călărași
- *Șef proiect* : arh. Negoita A.
- *Data elaborării* : 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea funcțiunii existente a terenului din teren arabil in zona unitati agricole / depozitare și introducerea în intravilan a acesteia.

Terenul studiat este in suprafata de 7.001,00 mp.

Fata de prevederile P.U.G. si R.L.U. aferent – oraș Budești se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

a. Schimbarea funcțiunii actuale – teren arabil in functiunea de zonă unități agroindustriale / depozitare.

b. Indici teritoriali propusi:

P.O.T. max. = 80 %

C.U.T. max. = 1,00

H. max = 10 m, fiind admise izolat inaltimi mai mari impuse conform cerintelor tehnice de amplasare a obiectivelor, fluxurilor tehnologice pentru unitati agricole.

d. Stabilirea edificabilului in cadrul terenului studiat si retragerile fata de limitele de proprietate

e. Organizarea accesului in interiorul parcelei studiate.

3. Coordonarea cu P.U.G. si R.L.U. aprobat - oraș Budești.

1.3. Surse documentare, baza topografică

- P.U.G. si R.L.U. – oraș Budești, aprobate prin H.C.L. nr 2 din 31.01.2002.
- Documentare pe teren si consultari cu autoritatile locale privind tipul de

proprietate a terenurilor, necesitățile și opțiunile populației.
Planuri parcelare, ridicarea topografică a zonei și alte materiale de documentare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul orașului Budești, sat Buciumeni, în partea de nord-est a orașului Budești.

Terenul studiat este în prezent liber urmând a se extinde ferma agricolă existentă.

Amplasamentul studiat are ca vecinătăți terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, iar în prezent acestea sunt terenuri libere (grad zero de dezvoltare).

Terenul este liber și urmează a avea destinația de zonă unități agroindustriale / depozitare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în extravilanul localității, în partea de nord-vest a acesteia, având categoria de teren arabil și este în suprafața totală de 9.966,00 mp conform măsurătorii și are următoarele vecinătăți:

- N – imobil cu nr. cad. 22561
- S – imobil cu nr. cad. 21697
- V – ALEXANDRU ION
- E – imobil cu nr. cad. 22561

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localitatea Budești este situată în partea de vest a județului Calarasi.

Condiții geomorfologice și climatice

Din punct de vedere morfologic localitatea Buciumeni este situată în partea de sud a Câmpiei Vlăsiei denumită și Câmpia Călnăului. Altitudinea absolută este de aproximativ 70 – 50 m (53,00 m în zona amplasamentului), cu înclinare generală NV – SE de circa 1,30 ‰.

Fragmentarea reliefului este neuniformă. Pe partea stângă a văii Călnăului există mai multe vâlcele afluate, ramificate la obârșiiile lor și cu mici croturi printre ele. La partea opusă sunt vâlcele mai puține dar croturi mai numeroase și mai mari. Energia reliefului pe valea Călnăului atinge circa 10 m, iar vâlcelele laterale sunt abia adâncite. Terasa nu există pe valea Călnăului. Văile principale care străbat zona localității Buciumeni sunt Valea Dâmboviței cu diferențe de nivel de cca. 20 – 30 m și valea Călnăului, afluent pe dreapta al Dâmboviței, cu direcție generală de curgere NV – SE.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente (excepție făcând anul 2005) ce cad sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de

încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Băneasa sunt următoarele:

TEMPERATURA AERULUI

Temperatura medie anuală	10,8°C
Temperatura medie a lunii ianuarie	- 2,5°C
Temperatura medie a lunii iulie	22,0°C
Temperatura maximă absolută	41,1°C
Temperatura minimă absolută	- 30,0°C

PRECIPITAȚII ATMOSFERICE

Cantități medii anuale	600 mm
Cantități medii lunare cele mai mari	65 mm
Cantități medii lunare cele mai mici	45 mm
Cantitatea maximă căzută în 24 de ore	107,7 mm

Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima către sfârșitul lunii martie.

În conformitate cu indicativul CR 1 – 1 – 4/2012, viteza vântului mediată pe 1 min. la 10 m, pe 50 ani interval mediu de recurență, este de 35m/s, presiunea de referință a vântului mediată 10 min. la 10 m, pe intervalul de 50 ani de recurență este 0,5 kPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1 – 1 – 3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 2,00 KN/mp.

Din punct de vedere geologic, zona studiată este acoperită de depozite aparținând Cuaternarului, reprezentate prin loessuri cu grosimi de 10 – 20m, nisipuri, pietrișuri și argile nisipoase.

Reteaua hidrografica

Rețeaua hidrografica este reprezentata prin apele de suprafața (fuviul Dunarea) și apele subterane. După geneza și condițiile hidrogeologice de înmagazinare, apele subterane se diferențiază în freatice și de adâncime.

Apele freatice reprezintă o resursă economică importantă nu numai prin faptul că asigură apă de bună calitate, dar și prin aceea că rezervele exploatare se pot reface ușor prin ciclicitatea regimului hidric. În partea de Sud – Est a Baraganului de Sud, adâncimea apelor freatice ajunge la chiar peste 30 de metri. Apele de adâncime sunt situate la mari adâncimi și au mineralizare puternică; debitele sunt apreciabile și calitățile bune.

Fauna și vegetatia

Având condiții deosebite de dezvoltare (paduri, tufisuri, stufarisuri, lacuri și balti), fauna este bogată și variată. Speciile reprezentative sunt: rozatoarele, dintre care: popandaul, catelul pamantului, iepurele de câmp; carnivorele sunt reprezentate de: vulpea comună, viezurele și foarte rar lupul.

Clima

Analiza hartilor climatice demonstreaza ca pe teritoriul comunei Unirea clima este continentală, mai puțin moderată decât a altor regiuni din țară. Aceasta se manifestă printr-o amplitudine termică anuală și diurnă relativ mare și prin cantități reduse de precipitații. Regimul climatic se caracterizează prin veri deosebit de calde, precipitații reduse, sub formă de averse, prin ierni reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de perioade de încălzire, care provoacă discontinuități în distribuția temporară a stratului de zăpadă.

Precipitațiile atmosferice sunt aduse în general de către masele de aer atlantice și mediteraneene. Anual se înregistrează 503,6 mm.

Viteza medie a vântului este de 3,6 metri/secundă înregistrându-se diferențieri pe anotimpuri.

Frecvențele medii anuale înregistrate indică predominarea vântului de Vest (16,4%) și Sud - Vest (12,4%) și cele din Nord (14,8%) și Nord - Est (13,3%) producând iarna spulberarea zăpezii și vara pierderea apei din sol. Frecvența medie anuală a calmului atmosferic este de 12,9%.

Caracteristicile geotehnice

Solurile de pe raza localității Budești au ca roci parentale loessul și depozitele aluviale. Loessul este considerat ca material parental optim de formare a solurilor, atât prin compoziția chimică cât și prin însușirile fizice care îl caracterizează. Loessul și depozitele loessoide s-au sedimentat în pleistocenul superior, fiind cele mai întinse depozite de cuvertură.

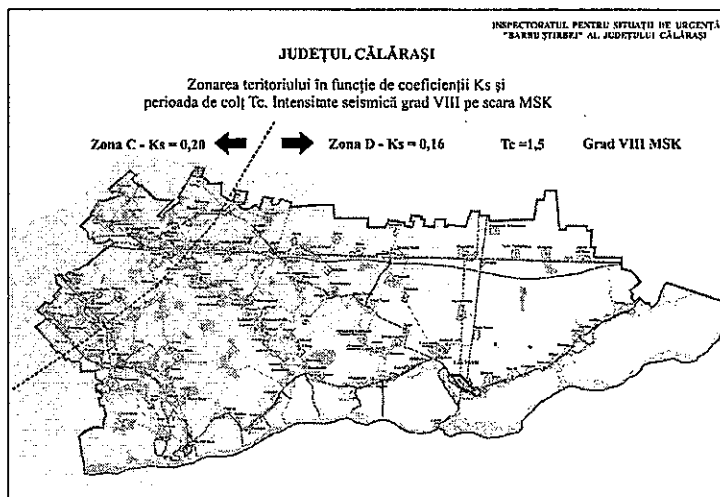
Pe raza comunei Unirea întâlnim soluri zonale și azonale. Sunt prezente în general cernoziomurile levigate, având rezerve apreciabile de substanțe nutritive și un grad ridicat de fertilitate. Este prezent de asemenea cernoziomul ciocolatiu. Orizontul de acumulare a humusului de culoare brună - negricioasă (nuanță ciocolatie) are grosime de 70 - 80 cm. Condițiile climatice în care se dezvoltă aceste soluri se caracterizează prin precipitații relativ slabe (450 - 600 mm), contraste termice mari între iarnă și vară (amplitudinea +25 grade) și evapotranspirație accentuată.

Topografia terenului

Terenul studiat se poate caracteriza ca fiind specific zonei de câmpie, relativ plan.

Zone cu riscuri naturale

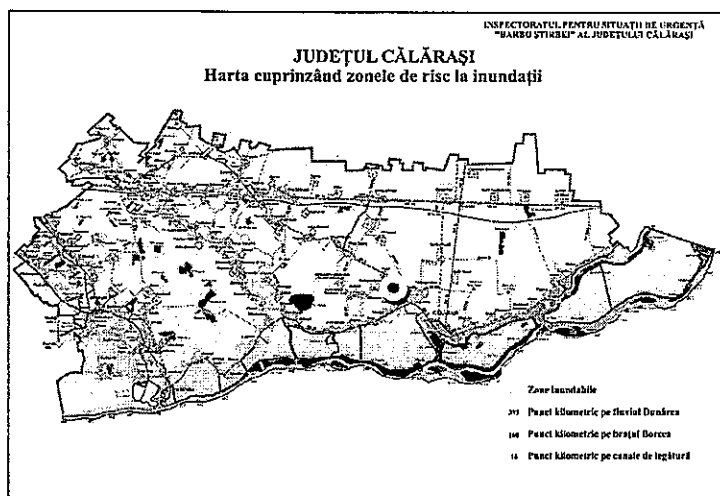
Cutremure de pământ



Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural, județul Călărași este în zona cu intensitate seismică VIII pe scara MSK.

Inundații: În localitatea Budești fenomenele meteorologice catastrofale pot duce la ruperea digului de protecție ce apără această zonă.

Conform PUG aprobat pentru localitatea Budești, amplasamentul nu se află în zona de risc a comunei.



- **Alunecări de teren:** Terenul studiat are o geometrie relativ plană astfel în zona studiată nu există riscul alunecărilor de teren.

2.4. Căi de comunicație

Sistemul rutier de drumuri ce traversează comuna asigură legăturile cu teritoriile învecinate.

Terenul studiat este situat în extravilanul localității și are acces la rețeaua de drumuri de exploatare existente (drumul de pământ din partea de nord-vest a amplasamentului), în legătură cu D.N. 4.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prezintă un grad zero de dezvoltare și construire (în prezent acesta fiind liber) iar cele din vecinătatea acestuia sunt terenuri libere (grad zero de dezvoltare - construire) și sunt utilizate în activități agricole.

2.6. Echiparea edilitară

- **Alimentarea cu apă**

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

- **Canalizare**

În zonă nu există rețea de canalizare.

- **Alimentare cu energie termică**

Atât zona studiată cât și zonele învecinate, nu dispun de rețea de alimentare cu energie termică, încălzirea făcându-se individual.

- **Alimentare cu energie electrică**

La nivelul zonei există rețea de alimentare cu energie electrică.

Telecomunicații

În zonă nu există rețele de telefonie subterane.

2.7. Probleme de mediu

În cadrul zonei nu se pot semnala disfuncționalități majore în privința evaluării problemelor de mediu.

Din analiza situației existente, s-a putut constata că nu există riscuri naturale sau antropice.

Datorita pozitiei amplasamentului si in prezent pe zonele libere de constructii, nu se pot evidentia valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

2.8. Opțiuni ale populației

Având în vedere că zona studiată este situată la distanță mare față de localitate se poate construi acest obiectiv fără a crea probleme populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin prezentul proiect se propune înființarea unei unități condiționare și depozitare câtină.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Pentru realizarea investitiei propuse in aceasta zona este necesara schimbarea functiunii existente din teren arabil in zona unitati agroindustriale / depozitare. Schimbarea functiunii se face printr-un P.U.Z. avizat si aprobat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin realizarea prevederilor prezentei documentatii, se apreciaza ca se va da o utilizare optima a cadrului natural al zonei studiate prin utilizarea acestuia, fapt ce va genera un nou cadru de dezvoltare a zonei.

3.4. Organizarea circulației

Circulația rutieră

Structura cailor de comunicatie se sprijina pe rețeaua de drumuri existenta, accesul pe teren se va face din drumul existent in partea de sud a amplasamentului.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are o suprafață de 7.001,00 mp. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) va fi de 80%. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de 1,00.

Regimul de aliniere a construcțiilor

La 6,00 m față de axul drumului.

Regimul de înălțime

max P+1

Modul de ocupare și utilizare al terenului

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice pentru această zonă sunt următoarele:

- P.O.T. max.(procentul maxim de ocupare al terenului) = 80%;
- C.U.T. max. (coeficientul maxim de utilizare a terenului) = 1,00;

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă*

Obiectivul va fi prevăzut cu un puț forat dotat cu hidrofor.

- *Canalizare*

Obiectivul va fi prevăzut cu un bazin vidanjabil

- *Alimentarea cu gaze*

Obiectivul nu va fi racordat la această utilitate.

- *Alimentare cu energie termică*

Obiectivul nu necesită racordarea la această utilitate.

- *Alimentare cu energie electrică*

Obiectivul se va racorda la rețeaua existentă în zonă

- *Telecomunicații*

Nu este cazul.

- *Salubritate*

Deseurile gospodaresti vor fi colectate in pubele special amenajate, urmand a fi colectate de sistemul de gospodarire al localității.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

În prezent terenul aparține S.C. AGROMIXT BUCIUMENI S.R.L., și se învecinează cu terenuri proprietate ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Stabilirea categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, s-a realizat în baza următoarelor studii:

- încadrarea în PUG;
- analiza fondului existent;
- studii de circulație și echipare edilitară;
- tipul de proprietate asupra terenurilor;
- necesități și opțiuni la nivelul factorilor de decizie locali.

Prezenta documentație servește urmării activității de organizare urbanistică a zonei studiate, după aprobarea PUZ.

