**PRIMA VARIANTA A PLANULUI**

**“ P.U.Z. Infiintare plantatie de afin Jiana 2 , sistem de irigatii , bazin de acumulare , puturi forate, imprejmuire - UNITATE DE CONDITIONARE , PROCESARE SI COMERCIALIZARE AFINE -com. JIANA ”**

1. **Piese scrise**
	1. **Date generale**
2. Denumirea obiectivului de investitii: P.U.Z. Infiintare plantatie de afin . Jiana 2 , sistem de irigatii , bazin de acumulare , puturi . forate, imprejmuire “UNITATE DE PROCESARE SI COMERCIALIZARE AFINE com.JIANA”
3. Amplasamentul: Jud.Mehedinti, Comuna Jiana, . T69/1 , Parcela 1, Jud.Mehedinti; . C.F. 51285
4. Titularul investitiei: SC ANCAFINA SRL
5. Elaboratorul studiului: SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

**2.Prezentare generala**

Proprietarul terenului care a generat PUZ ul, intentioneaza sa investeasca intr-o unitate de procesare si comercializare a afinelor . Investitia : **"***Infiintare plantatie de afin Jiana2, sistem de irigatii, bazin de acumulare,puturi forate , imprejmuire UNITATE DE CONDITIONARE , PROCESARE SI COMERCIALIZARE AFINE - elaborare P.U.Z.* **",** loc. Jiana, judMehedinti se va realiza pe un teren extravintravilan a carui suprafata este de 5904.08mp, parte a unui teren de 500.000 mp, conform ridicarii topo si a planului de amplasament si delimitare al imobilului ( nr. Cadastral 51285 , UAT Jiana ) .

Obiectul studiului P.U.Z. consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona , tinandu - se cont de strategia de dezvoltare a localitatii.

Aprobarea P.U.Z.-ului de catre Consiliul Judetean Mehedinti presupune eliberarea de Certificate de Urbanism cu scopul obtinerii Autorizatiei de Construire, tinand cont de reglemetarile cuprinse in regulamentului aferent PUZ ( POT, CUT, regim H., functiuni, accese si reglementari edilitare).

 Exploatarea judicioasa a terenurilor, amplasarea constructiilor tinand cont de relief, sistematizarea pe vertical si alte elemente nu pot decat sa influenteze in mod benefic atragerea de alte investitii.

* 1. **Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil**

**Elemente juridice**

Terenul pe care se va realiza investitia este extravilan.

Amplasamentul terenului este in Comuna Jiana, T69/1 Parcela 1, Judetul Mehedinti, conform documentelor anexate.

Terenul aferent constructiei propuse, impreuna cu plantatia de afine care se va infiinta vor fi amplasate pe un teren care are numarul cadastral 51285, obiectul Cartii Funciare Nr. 51285 Jiana, utilizat pentru investitie de ANCAFINA SRL in baza Contractului de vanzare cu Incheierea de autentificare nr. 2198 anul 2016, luna iunie, ziua 13.

 Pe terenul aferent proprietatii, in partea de nord, se va delimita o incinta pentru noua investitie. Suprafata incintei destinate acestei activitati este de 5904,08 mp.

**Elemente de tema-Prezentarea investitiei / operatiuni propuse**

 Investitia **“Unitate de conditionare si procesare afine“** din extravilanul localitatii Jiana, Judetul Mehedinti face parte din propunerea de proiect pentru finantare cu fonduri europene in cadrul programului FEADR, Sub-Masura 4.1a INVESTITII IN EXPLOATATII POMICOLE cu titlul: **“Infiintare plantatie de afin Jiana 2, sistem de irigatii, bazin de acumulare, puturi forate, imprejmuire, unitate de conditionare, procesare si comercializare afine“ in Comuna Jiana, Judetul Mehedinti**.

Investitia care face obiectul acestei documentatii va fi realizata in extravilanul Comunei Jiana si consta in construirea unei unitati de conditionare si procesare afine care asigura valorificarea productiei de afine din plantatia proprie. ***Infiintarea plantatiei de afine constituie obiectul unei documentatii de urbanism separate.***

 Pe terenul aferent proprietatii, in partea de nord, se va delimita o incinta pentru noua investitie , prevazuta cu poarta de acces in partea de nord, unde este amplasata imprejmuirea perimetrala a plantatiei. Suprafata incintei destinate acestei activitati este de 5904,08 mp.

 Terenul extravilan total are suprafata de 500.000,00 mp si face obiectul mai multor investitii care apartin aceluiasi proprietar ANCAFINA SRL si are urmatoarele vecinatati:

NORD- drum de exploatare ( domeniul public ) ;EST- Drum; SUD- Drum;VEST- Drum judetean 562A.

LIMITELE ZONEI STUDIATE SUNT:

*NORD- drum de exploatare (domeniul public); EST, SUD, VEST - REST PROPRIETATE*

Coordonatele acestui perimetru in sistem STEREO 70 sunt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| nr. punct | **E** ( m ) | **N** ( m ) |
| 90  | **321846,877** | **322751,461** |
| 91  | **321891,021** | **322848,664** |
| 92 | **321889,316** | **322811,510** |
| 93  | **321890,336** | **322808,128** |
| 94 | **321894,330** | **322807,044** |
| 95 | **321918,955** | **322803,549** |
| 96 | **321846,021** | **322848,664** |
| 109 | **321923,846** | **322752,324** |

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiune industriala (industrie alimentara ), care sa admita functiuni precum: **productie produse alimentare , parcari, servicii , depozitare**, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

 **Investitia privata** care se doreste a se realiza cuprinde **2 zone** :

 **In prima** se doreste a se realiza un corp de cladire care va avea functiunea de unitate de conditionare si procesare afine. Corpul de cladire va cuprinde spatii tehnologice care vor asigura functiuni in cadrul tehnologiei de conditionare, procesare, depozitare si comercializare afine proaspete si afine procesate :

- conditionare (pre-racire, sortare, ambalare, etichetare, lotizare);

- depozitare afine conditionate;

- procesare afine (gem si dulceata);

- depozitare afine procesate;

- comercializare produse finite (afine conditionate si gem/dulceata de afine).

Unitatea de conditionare si procesare afine va cuprinde:

- spati frigorifice pentru pre-racire fructe proaspete, recoltate din plantatie;

- spatii frigorifice pentru depozitare fructe refrigerate si ambalate, pana la livrare;

- spatii pentru conditionare fructe de afin (sortarea, ambalare, etichetare, lotizare);

- spatii pentru preparare gem si dulceata de afine, linie de capacitate mica;

- spatii pentru incarcare-descarcare (rampe de receptie/expeditie);

- spatii anexe si tehnice (depozit materiale de igiena; camera tablou electric)

- spatii pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, spatii pentru servirea mesei)

- spatii pentru depozitare ambalaje;

- depozit de produse finite procesate (gem / dulceata);

- magazin.

Proiectul cuprinde si construirea unei platforme pietruite de circulatie, pentru accesul rutier in incinta. Sunt prevazute doua tipuri de platforme de circulatie:

- platforme de circulatie pentru trafic greu cu frecventa redusa, pentru accesul *camioanelor* la rampa de expeditie;

- platforme de circulatie pentru trafic mediu, pentru accesul mijloacelor de transport la rampa de receptie fructe.

 **A doua** zona va fi o zona administrativa.

 **Z1-Prima zona , industrie alimentara (incinta hala)** , care va cuprinde unitatea de conditionare si procesare afine, o sa aiba parcari, alei, accese pietonale si carosabile si spatii verzi.

 **Z2-Zona administrativa administrativa** cuprinde un bazin tampon , un put forat si se vor instala un container pentru casa pompelor , un container-birou si alte doua containere pentru fertilizanti si materiale

Din punct de vedere ai **indicilor urbanistici** propusi acestia sunt precum urmeaza: **POT min. 20 % POT max. 70 %; CUT min. 0.40 ;**

**CUT max. 1.00**. Regimul de inaltime maxim admis este de P+1E.

Accesul pe parcela se va face din drumul de exploatare pe poarta de acces in partea de nord a zonei studiate.

La realizarea acestiu obiectiv se vor respecta urmatoarele conditii:

* Folosirea de materiale moderne de constructii si finisaje.
* Volumetria va fi simpla.
* Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibiltate, orientare fata de punctele cardinal, fata de elementele de ambient ale cadrului construit, fata de reperele de interes)
* Elementele adiacente constructiilr ( terase, scari exterioare, stalpi, parapet, balustrade, grilaje, copertine vor fi concepute si realizate in spiritual traditiei locale.
* Amenajarile incintei (accesul, aleile, platformele carosabile, si e, spatiile de parcare) vor fi realizate din materiale durabile ( asfalt, beton, pavele).

**Categoriile de Costuri**

**Costurile** legate de extinderea retelelor de utilitati ( apa ,canal , electricitate ) **vor fi suportate de catre investitori.**

**Elemente tehnice**

Pentru atingerea obiectivelor propuse sunt necesare asigurarea urmatoarelor funtiuni care pot fi realizate in bloc sau selectiv.

* Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare,
* asigurarea utilitatilor :

**Alimentarea cu apa**

Pentru procesarea fructelor, pentru igienizarea spatiilor si pentru uz menajer se va asigura prin bransare la un put forat al sistemului de irigatie al plantatiei. Apa potabila pentru personal se va asigura din reteaua comerciala din zona, cu apa imbuteliata.

**Canalizarea**

Evacuarea apelor uzate, menajere si tehnologice, se va face prin intermediul unei retele de canalizare in incinta. Apele uzate se vor deversa intr-un bazin etans vidanjabil. Evacuarea apelor uzate se va face pe baza de contract cu o societate autorizata.

 **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirii si de pe platformele betonate din incinta se vor evacua in spatiile verzi adiacente.

 **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face cu ajutorul unui grup electrogen actionat cu motor termic.

* O atentie deosebita se va acorda refacerii cadrului natural dupa terminarea lucrarilor de construire.

**Durata previzibila pentru realizarea investitiilor**

Urmarea procedurilor legale care include etape precum elaborarea si emiterea avizului de oportunitate, elaborarea PUZ ului, obtinerea avizelor cerute prin Certificatul de Urbanism, aprobarea PUZ ului si in final obtinerea autorizatiilor de construire pentru fiecare obiectiv in parte se preconizeaza de cel mult 12 luni din momentul obtinerii autorizatiilor de construire.

* 1. **Impactul asupra mediului**

In derularea implementarii proiectelor pentru investitiile mentionate se impune respectarea cu strictete a legislatiei specifice privind impactul asupra mediului.

Nu s-au indentificat factori care sa indice probleme deosebite privind implementarea investitiilor propuse in raport cu cerintele de respectare a normelor de mediu

1. **Concluzii**

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie au stat urmatoarele obiective principale:

Realizarea unei dezvoltari urbane corelate cu tendintele de dezvoltare urbana a localitatii, cu necesitatile actuale ale pietei si cu legislatia in vigoare.

Rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

1. **Piese desenate**
* Plan incadrare in localitate sc: 1/20000
* Plan incadrare in zona sc: 1/5000
* Plan propunere sc: 1/1000 .
* Plan propunere-edilitare sc: 1/500

Intocmit

Arh. Florea Flavian-Costin