



## Plan Urbanistic Zonal pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistemalizare Verticală și Orizontală

**Titular Plan:**  
**YILDIZ CHEM S.R.L.**  
Strada Calea Craiovei, nr. 42, etaj 4, camera 4  
Municipiul Pitești, județul Argeș  
Director: Mustafa Korkmaz

**Aprilie 2017**

**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistemizare Verticală și Orizontală**

**BORDEROU**

OBIECTIV:	Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistemizare Verticală și Orizontală		
ADRESA OBIECTIV:	Comuna Oarja, tarlăua 54, parcela 981, Judetul Argeș		
FAZA DE PROIECTARE:	Documentație pentru obținerea Avizului de Mediu		
BENEFICIAR:	YILDIZ CHEM S.R.L.		
PROIECTANT GENERAL:	VISIO CONSTRUCTION S.R.L.	CONTRACT:	170306 /7.03.17
ARHITECTURĂ/URBANISM:	AXA PROSPECT S.R.L.	CONTRACT:	P355-170308 / 7.03.2017
DATA:	Aprilie 2017		

**A. PIESE SCRISE**

Nr. Crt.	Denumire
1	PAGINA DE TITLU
2	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
3	MEMORIU GENERAL PUZ
4	ACTE DE PROPRIETATE
5	CERTIFICAT DE URBANISM NR. 27/29.03.2017 EMIS PENTRU ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIREA UNEI FABRICI PENTRU PRODUCTIA DE ADEZIVI ȘI A UNOR CONSTRUCTII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA ȘI ORIZONTALĂ

**B. PIESE DESENATE**

Nr. Crt.	Denumire
1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, VIZAT DE OCPI ARGEȘ, NR. 10466/03.03.2017, SCARA 1:5000
2	PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:2000
3	PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, SCARA 1:2000, INCLUZÂND COORDONATE ÎN SISTEM STEREO 70, VIZAT DE OCPI ARGEȘ

**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistematizare Verticală și Orizontală**

**MEMORIU GENERAL PUZ**

**1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**1.1 DENUMIREA LUCRĂRII**

***PUZ pentru Construirea unei Fabrici pentru Productia de Adezivi și a unor Constructii Conexe, Sistematizare Verticala și Orizontală***

**1.2 BENEFICIAR**

**YILDIZ CHEM SRL**, persoana juridica romana, cu sediul social în mun. Pitesti, Calea Craiovei nr. 42, etaj 4, camera 4, jud. Arges, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Arges sub nr. J3/1996/2016, avand CUI 36812157, reprezentata prin Director General Mustafa KORKMAZ, cetatean turc, identificat cu Permis de Sedere - cartea albastra a UE, seria RO0426847, CNP 7750520470023.

**YILDIZ CHEM SRL** este o societate cu capital integral privat, membră a Grupului YILDIZLAR HOLDING din Turcia.

**1.3 PROIECTANT GENERAL**

**VISIO CONSTRUCTION S.R.L.**, București, strada Pechea nr. 32-36.

**1.4 AMPLASAMENT**

Comuna Oarja, tarlăua 54, parcela 981, Judetul Arges, nr. cadastral 81554.

**1.5 OBIECTUL PUZ**

PUZ urmărește amenajarea și zonarea teritoriului conform regulilor directoare de dezvoltare și funcționalitate a construcțiilor, a spațiilor de depozitare materii prime și produse finite, a fabricii de adeziv, a drumurilor de acces și asigurare a utilităților, care vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire.

**1.6 SCOPUL PUZ**

Scopul PUZ este trecerea terenului din extravilan în intravilan și schimbarea categoriei de folosință din arabil în industrial.

**1.7 REGIMUL JURIDIC**

In prezent imobilul se afla in proprietatea YILDIZ CHEM SRL, conform contractului de vanzare cumparare cu autentificarea nr.635, din 09.02.2017, emis de BNP Didea Ionel. Pentru teren s-a scos un extras de Carte Funciara cu nr. 7698 / 20.02.2017 de la OCPI Arges.

# **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistemizare Verticală și Orizontală**

## **1.8 LISTA STUDIILOR ÎNTOCMITE CONCOMITENT Cu PUZ**

Studiu geotehnic și ridicare topografică.

## **1.9 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

Terenul este situat în extravilanul comunei Oarja (are numărul cadastral 81554) și este liber de construcții.

Terenul are o formă poligonală neregulată, având deschidere la DC104 spre latura de SV și ieșire la DC FN spre latura de NE.

Suprafața teren = 41.000mp din acte, 41.000mp din măsurători.

Indicatori urbanistici existenți

POT= 0%

CUT= 0

## **2. DATE SPECIFICE PROIECTULUI**

### **2.1 AMPLASAMENT**

Terenul este situat în extravilanul comunei Oarja. Folosința actuală este de teren arabil.

Beneficiarul dorește construirea unei fabrici pentru producția de adezivi și a unor construcții conexe, sistemizare verticală și orizontală. Se vor schimba indicatorii terenului din teren arabil în zona unități industriale / depozitare, ID(b).

Proiectul presupune construirea unei fabrici pentru producția de adezivi și a unor construcții conexe:

- O hală de depozitare a materiilor prime (uree, malamina, caprolactam, nitrat de potasiu, nitrit de sodiu, HCL, acid acetic) (aprox. 1560mp)
- O construcție cu trei rezervoare pentru depozitarea metanolului, dotat cu camere de pompe (aprox. 790mp, V=750mc / rezervor), în prima fază un rezervor, în a doua fază două rezervoare
- O construcție cu un rezervor pentru depozitarea metanolului pentru uz zilnic, dotat cu camere de pompe (aprox. 120mp, V=120mc)
- Construcții pentru răcirea apei folosită în procesul tehnologic (aprox. 240mp)
- Trei instalații de producție (FALD, UFC) (una în prima fază și două în faza ulterioară), care vor produce unele din substanțele necesare pentru zona de amestec (Hmax=25m, unități tehnologice) (aprox. 420mp ambele faze)
- O clădire administrativă în care se vor găsi următoarele funcțiuni P+1E (aprox 325mp):
  - Post de transformare (parter)

## **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistemizare Verticală și Orizontală**

- Generator (parter)
- Tablou electric general (parter)
- Camere pentru cantina si servicii (parter)
- Doua camere pentru depozitare (parter)
- Camera de control in care se va superviza si controla intreg procesul tehnologic, automatizata (etaj)
- Laborator pentru analiza calitatii substantelor produse (etaj)
- Camera managerului fabricii (etaj)
- Camere pentru angajatii fabricii (toalete, vestiare, ingrijire medicala, camere ingineri mecanici si electrici)
- Cladirea principala de productie adezivi (UF, MF, MUF, EUF) care cuprinde sase unitati de amestec, rezervoare pentru inmagazinarea substantelor necesare in amestec si a adezivilor obtinuti (parter, etaj1, etaj2, Hmax=12m (aprox. 535 mp)
- Constructie pentru depozitarea in rezervoare a adezivilor si a altor lichide (aprox. 1165 mp)
- Pasarele pentru conectarea diferitelor platforme tehnologice
- Pod tehnologic pentru conducte, pentru a conecta fabrica de productie de adezivi de fabricile din apropiere. Prin aceste conducte se vor transporta adezivii, apa potabila, apa demineralizata, abur, cablurile de electricitate, etc.
- Cladire cu camere de pompe si rezervor pentru stingere incendiu (aprox. 280mp)
- Diverse constructii auxiliare, conexe (cladiri de acces, depozite, cantar, etc)
- Pe viitor se vor construi si doua hale de depozitare (edificabil maxim 3049mp (depozitare materiale neinflamabile) si a doua hala cu edificabil maxim 4520mp (depozitare materiale)
- Se doreste extinderea caii ferate catre fabricile din apropiere
- Amenajare incinta
- Imprejmuirea terenului
- Necesarul de locuri de parcare la suprafata construita de 5390mp (prima faza) este de 69 de locuri. Se propun realizarea a 96 de locuri de parcare (5 pentru camioane). Pentru a doua faza a investitiei se vor suplimenta locurile de parcare conform suprafetei construite.

Suprafata construita la sol va fi de aproximativ 5390mp, adica un POT de 13%. Suprafata maxima edificabilă este de aprox 17829mp, rezultand un POTmax = 65%.

## **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistematizare Verticală și Orizontală**

Fabrica de adezivi va produce in prima faza 59500 tone de adezivi anual (cu o unitate de amestec). In a doua faza (cu trei unitati de amestec va produce 178500 tone de adezivi anual.

Lucrarile propuse nu vor afecta cladirile, terenurile vecinilor.

### **Amplasarea cladirilor pe teren si vecinatati**

Vecinatatile terenului:

- Latura nord-vest - teren arabil
- Latura nord-est - DC (drum comunal)
- Latura sud-est - teren arabil
- Latura sud-vest - DC 104 (drum comunal)

Edificabilul maxim propus se va retrage cu 8 metri fata de limita de proprietate. Constructiile propuse vor respecta retragerea minima fata de limita de proprietate (jumătate din inaltime).

### **Indicatori urbanistici existenti:**

POT = 0

CUT = 0

CUT vol. = 0

### **Indicatori urbanistici propusi (intreaga zona industrială)**

POTmax = 65%

CUTmax = 1

CUT vol. = 3.7

Hmax = 25m (unitati tehnologice)

## **2.2 ACCESE**

Se vor propune accese auto si pietonale din ambele drumuri comunale care delimiteaza lotul. De asemenea, se doreste extinderea caii ferate de la fabricile din apropiere.

## **2.3 DESEURI**

Se vor evacua prin contract cu societate de salubritate autorizata, calificata.

## **2.4 UTILITĂȚI**

În prezent, în zona studiată există rețele de electricitate. Nu exista rețele de alimentare cu apa potabila, canalizare, gaz sau telefonie in zona. Terenul care face obiectul elaborării PUZ este străbătut de linii electrice aeriene. De asemenea, în urma studiilor întocmite pentru fabrica de MDF și având în vedere apropierea față de amplasamentul fostei Rafinării Arpechim, se estimează prezența în zonă a conductelor subterane de transport țiței, gaze

## **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Construire Fabrica De Productie Adezivi Si Constructii Conexe, Sistematizare Verticală și Orizontală**

și/sau gazolină. În etapele ulterioare ale elaborării PUZ, se vor include informații suplimentare referitoare la aceste structuri precum și la distanțele de siguranță care trebuie luate în considerare la proiectarea viitoarei fabrici de adezivi. De asemenea, se vor identifica și se vor obține avizele favorabile pentru PUZ din partea proprietarilor acestor structuri, cu respectarea cerințelor specifice care ar putea fi impuse pentru realizarea viitoarei fabrici.

Noua fabrică de adezivi se va racorda la unele din utilitățile necesare (printr-un pod tehnologic de conducte), o parte din ele fiind obținute de la fabricile din apropiere (apa potabila, apa demineralizata, abur, cablurile de electricitate).

Necesarul de apa pentru procesul industrial va fi de 220 m<sup>3</sup>/zi (cu o unitate de amestec), respectiv 660 m<sup>3</sup>/zi (cu cele trei unitati de amestec). Apa potabilă, menajeră și tehnologică va fi asigurată fie prin conectare la rețeaua de distribuție a apei a YILDIZ ENTEGRE ROMANIA S.A., fie prin realizarea unui put forat de adancime pentru completarea necesarului de apa.

Procesul industrial va genera ape uzate tehnologice în cantitate de 3 m<sup>3</sup>/zi. Aceste ape uzate vor fi colectate și direcționate către stația de epurare a societății vecine YILDIZ ENTEGRE ROMANIA S.A., prin semnarea unui contract între cele doua societati comerciale.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va construi o canalizare proprie amplasamentului care va fi racordată la stația de epurare a societății vecine YILDIZ ENTEGRE ROMANIA S.A., prin semnarea unui contract între cele doua societati comerciale.

Se va realiza, pe terenul ce a initiat elaborarea PUZ, o rețea proprie de canalizare pluviala, aferenta intregului amplasament, care sa cuprinda si dispozitive de epurare a apelor pluviale de pe drumuri și suprafete asfaltate. Apele astfel epurate vor fi stocate într-un rezervor si utilizate in procesul tehnologic.

Pentru alimentarea viitorilor consumatori s-a prevazut construirea unui post de transformare care va fi amplasat la parterul viitoarei fabrici. Necesarul de energie electrica va fi de 1250 kVA/h în prima faza (cu o unitate de amestec), respectiv la final 3000 kVA/h (cu cele trei unitati de amestec).

Nu este nevoie de alimentare cu gaz. Incalzirea se va face cu instalatii de recuperare a temperaturii generate de aburul tehnologic.

### **Intocmit**

Aprilie 2017

arh. M. Carstoiu

VISIO CONSTRUCTION WORKS S.R.L.