



S.C. AGORA S.R.L.  
Unirii 11A, sc.A, ap.1,  
Botosani, 710221  
ROMANIA  
Tel. 0744.777207  
e-mail.  
mirceacurteanu@yahoo.com

# P.U.Z.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**" CONSTRUIRE - PARC FOTOVOLTAIC 1,2 MWp  
S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L. "**



**stitor:** S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L. Botoșani  
**Amplasament:** Jud. Botoșani, Comuna Cristești, C.F. Nr. 52996  
**Proiectant general:** SC AGORA SRL BOTOȘANI  
Str. Unirii, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1  
**Data elaborării:** aprilie 2023

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	"CONSTRUIRE - PARC FOTOVOLTAIC 1,2 MWp S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L." Localitatea Cristești, Jud. Botoșani	Nr. Pr. 436 / 2023
	INVESTITOR: S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L. BOTOȘANI, Str. A.S. Pușkin nr. 23	faza : P.U.Z. studiu de oportunitate

## MEMORIU DE SPECIALITATE – studiu de oportunitate –

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Studiu Prealabil de Oportunitate** (Inițiere), pentru terenul situat Județul Botoșani, Comuna Cristești, CF nr. 52996, P.C. 4054/ 1/ 2, 54/ 155, 59/ 155 în vederea realizării obiectivului - **"CONSTRUIRE – PARC FOTOVOLTAIC 1,2 MWp "S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L. BOTOȘANI.**

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate (inițiere) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Cristești, aprobat prin HCL nr. 10 din 29.03.2012 prelungit prin HCL 19 din 29.03.2022;
- Regulament Local de Urbanism – Cristești (R.L.U. Cristești);
- Plan Extras Cadastral;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500; 1/1000.
- Studiu geotehnic .

### **Baza legală:**

- Legea nr. 50/1991 (republicata) - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri de realizare a locuințelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul – cap. IV, secțiunea 5 și 6;
- H.G.R. 525 / 1996 - determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de imobilele învecinate și stabilirea înălțimilor.
- GHID PRIVIND ELĂBORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000.
- Regulamentul Local de Urbanism al Com. Cristești.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
- Normativul P118 / 1999 normativ de siguranța la foc a construcțiilor .
- G.M.010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- prevederile **Codului Civil**;
- **Certificatul de Urbanism** cu Nr. 13 din 12.04.2023 eliberat de către Primăria Comunei Cristești, Jud. Botoșani.

### **3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

#### **3.1. Încadrarea în teritoriu**

Terenul care face obiectul prezentului studiu aparține domeniului public, face parte din extravilanul localității Cristești din Județul Botoșani și este situat în plan principal la D.J.207N – Orășeni Deal – Cristești.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă situată în extravilanul și parțial în intravilanul localității Cristești (conform P.U.G. în vigoare), întabulată cu N.C./C.F. nr. 52996, P.C. 4054/ 1/ 2, 54/ 155, 59/ 155 - însumând o suprafață totală de 17.200,00mp teren agricol (arabil).

#### **VECINĂTĂȚI:**

- Nord-Est – proprietate domeniul public al Primăriei Cristești (*ape stătătoare*).
- Sud-Est – proprietate domeniul privat persoană fizică – C.F. 51802.
- Sud-Vest – D.J. 207N domeniul public
- Nord-Vest – proprietate domeniul privat persoană fizică – C.F. 51311.

#### **Regim special impus terenului:**

- teren situat în zona de protecție a drumului județean – D.J. 207N.
- teren situat în zona de protecție a liniilor aeriene LEA 20KV.

#### **3.2. Caracterul zonei**

Folosința actuală - teren extravilan cu destinație agricolă – (arabil) – așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și *Certificat de Urbanism nr. 13 din 12.04.2023*.

Prin P.U.G. Cristești - terenul studiat a fost parțial introdus în intravilanul comunei Cristești, respectiv în UTR 2.

#### **- Destinația actuală:**

Conform reglementărilor documentației de urbanism faza **PATJ/PUG**, aprobată prin H.C.J. Botoșani nr. 29 din 28.03.2013, aprobat prin H.C.L. Cristești nr. 10 din 29.03.2012 prelungit prin H.C.L. Cristești 19 din 29.03.2022, *zona studiată se află parțial în UTR nr. 2 – Li - Zonă de locuințe individuale cu P, P+1, P+2, P+2+M, (intravilan) și*

parțial face parte din extravilanul comunei Cristești – are funcțiunea de **TDA** - teren cu destinație agricolă (arabil).

**- Reglementare fiscală – zona de impozitare A, rang IV conform HCL Cristești.**

### **3.3. Accesibilitate la căi de circulație**

Terenul poate fi este deservit de infrastructura rutieră printr-un acces direct din D.J. 207N.

### **3.4. Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului**

Teren proprietate privată - proprietar S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L. Botoșani pe suprafața totală de 17.200,00mp, conform Act Notarial nr. 300 din 20.03.2023; Act Notarial nr. 1572 din 11.11.2022; Act Notarial nr. 132 din 06.01.2023.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, în zona de protecție a acestora.

### **3.5. Echipare edilitară**

În prezent pe imobilul studiat există o rețea aeriană de electricitate - LEA 20KV. Imobilul nu dispune de alte utilități – apă, canalizare, gaze, etc.

### **3.6. Disfuncționalități**

- Amplasamentul imobil CAD 52996 se situează parțial în extravilan (zonă cu funcționalitatea **TDA**) și parțial în intravilan (zonă cu funcționalitatea **Li** – locuințe individuale).
- **TDA** – pășune, fără echipare edilitară.
- Se propune modificarea zonei funcționale existente în intravilan, corespunzător noilor funcțiuni propuse din **Li** – *subzonă de locuințe individuale* în **I** – *zonă cu unități de producție industrială, depozitare*.
- Imobilul studiat prin PUZ nu dispune de cale de acces auto și pietonală din DJ 207N.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **4.1. Dezvoltare urbană**

Terenul se afla într-o poziție bună pentru investiția propusă, în aliniament principal la D.J. 207N.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează parțial în extravilanul comunei Cristești și parțial în UTR 2, intravilan.

*Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea obiectivului studiat prin P.U.Z. și anume – "CONSTRUIRE – PARC FOTOVOLTAIC 1,2 MWp S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L" Botoșani.*

Ținând cont că terenul este cu destinație teren agricol, se propune scoaterea din circuitul agricol, iar pentru zona aflată în intravilan modificarea funcțiunii existente din **Li** în **I**, în vederea realizării investiției propuse.

Regimul de înălțime propus pentru această parcelă este – P (parter) panouri solare și echipamente, posturi de transformare.

Prin crearea zonei de protecție la DJ 207N la 12,00m din axul drumului, se impune retragerea împrejuririi față de aliniament cu distanțe cuprinse între 1,62m la 2,13m pe toată lungimea aliniamentului, asta însumând o suprafață de 94,00mp.

Din suprafața totală se propune împrejmuirea unei suprafețe de 17.106,00mp pentru amplasarea construcțiilor și dotărilor necesare obiectivului.

**Indici urbanistici - existent:**

- Coeficient de utilizare al terenului - (CUT) existent = 0,00.
- Procent de utilizare al terenului - (POT) existent = 0,00%.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

**- Aliniere:**

Aliniament la D.J. 207N – retragere împrejmuire teren, propusă în raport cu axul drumului la 12,00m (zonă de protecție la D.J.).

**- Retrageri laterale și posterioare minime la limita proprietății:**

- conform Cod Civil

- minim **2,00m** dacă sunt ferestre.
- minim **0,60m** dacă nu sunt ferestre.

- Propus minim 5,00m pe latura de nord-est (posterior).
- Propus minim 2,00m pe latura de sud-est (lateral dreapta).
- Propus minim 3,50m pe latura de nord-vest (lateral stânga).  
(respectă Codul Civil)

**- Retrageri laterale și posterioare minime față de clădirile învecinate:**

- Nu este cazul.

Pentru calculul indicilor urbanistici ne raportăm la suprafața de 17.200,00mp – 100%.  
Pe zona împrejmuită se propune amplasarea unor echipamente și construcții (post trafo).

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este:

- ✓ P (parter) – H propus = **3,20m** - de la cota teren sistematizat.

- Coeficient de utilizare al terenului - (CUT) propus de **0,005** - max. 0,01.
- Procent de utilizare al terenului - (POT) propus de **0,50%** - max. 1,00%.

**4.2. Modernizarea circulației**

La limita imobilului studiat se propune a se realiza o cale de acces auto și pietonal (drept de servitute) la teren din drumul județean DJ 207N cu o lățime de 5,00m o lungime de aproximativ 8,15m și o suprafață de 40,90mp din care:

(32,60mp teren domeniul public și 8,30mp teren domeniul privat).

Pe zona împrejmuită se propune realizarea unei circulații auto din spărtură de piatră pe o lungime de 404,00m cu o lățime de 3,00m carosabil, ce însumează o suprafață totală de 1.220,40mp din care:

(AMENAJARE CALE DE ACCES în INTRAVILAN - S = 299,10mp; Lungime = 96,90m; lățime = 3,00m) și

(AMENAJARE CALE DE ACCES în EXTRAVILAN - S = 921,30mp; Lungime = 307,10m; lățime = 3,00m), precum și a amplasării construcțiilor și dotărilor necesare investiției.

Locuri de parcare necesare în cadrul zonei împrejmuite:

- nu este cazul.

Pentru execuție și revizii periodice se va parca pe zona lărgită de la intrarea pe amplasament.

#### 4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă pentru imobilul studiat este:

„CONSTRUIRE – PARC FOTOVOLTAIC 1,2 MWp – S.C. GREEN POWER SUNTECH S.R.L.”.

Suprafața terenului studiat de **17.200,00mp** va fi zonificată astfel:

✓ **Teren împrejmuit – 17.106,00mp** din care:

- intravilan – 4.820,00mp și
- extravilan – 12.286,00mp.
- zona alocată construcțiilor – posturi trafo, invertoare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale – cale de acces pietruită;
- zona amplasare panouri fotovoltaice / zonă verde.
- zonă culoar de protecție a liniilor aeriene LEA 20 KV.

✓ **Teren neîmprejmuit – 94,00mp** - intravilan:

- retragere zona de protecție la drumul județean DJ 207N pe o suprafață de 94,00mp pe toată lungimea aliniamentului cu retrageri în adâncime variabile de la 1,62m la 2,13m;

<b>Bilanț teritorial:</b>		
<b>propus</b>	<b>Suprafață teren intravilan / extravilan mp</b>	<b>%</b>
<b>CAD nr.52996 - teren agricol – arabil, din care</b>	<b>17.200,00</b>	<b>100</b>
Suprafață intravilan	4.914,00	28,57
Suprafață extravilan	12.286,00	71,43
<b>Suprafață edificabilă</b>	<b>14.210,00</b>	<b>82,61</b>
Retragere de protecție la DJ 207N	94,00	0,54
Teren împrejmuit – curți construcții	17.106,00	99,46
<b>TEREN STUDIAT – menținut în circuit agricol</b>	<b>535,00</b>	<b>3,11</b>
<b>TEREN STUDIAT – scos din circuit agricol din care:</b>	<b>16.665,00</b>	<b>96,89</b>
Cale de circulație pe proprietate	1.220,40	7,10
Posturi de transformare/ echipamente	86,00	0,50
Amplasare parc fotovoltaic / zonă verde	15.358,60	89,29
<b>Indici urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Propus 0,50% - max. 1,00%	Sc=86,00mp
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Propus 0,005 – max. 0,01	Scd=86,00mp
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic)</b> de la cota teren sistematizat	<b>P</b> H = 3,20m; max. - 3,50m;	

#### **4.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a obiectivului prin prezenta documentație, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar :

- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețea existentă pe amplasament - LEA 20KV;
- branșament la rețea de apă și canalizare – nu este cazul;  
Pe amplasament și în zonă nu există rețele de apă-canal.
- alimentarea cu gaze naturale – nu este cazul;  
Pe amplasament și în zonă nu există rețele de gaze naturale.
- colectarea și depozitarea deșeurilor - nu este cazul;  
Pe perioada de execuție eventualele deșeuri din ambalaje vor fi evacuate zilnic.
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu – nu este cazul.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor.

#### **4.5. Măsuri de protecția mediului**

##### **Clasa și categoria de importanță a construcției:**

În conformitate cu HG 766/97, categoria de importanță este "D" - construcție de importanță redusă.

Construcția se încadrează în clasa IV de importanță (posturi trafo/ echipamente).

Pe terenul descris mai sus se vor executa următoarele lucrări:

- Cale de acces carosabilă pietruită - pentru circulație în interiorul parcelei împrejmuite;
- Amplasarea posturi trafo/ echipamente;
- Amplasare parc fotovoltaic / zonă verde (iarbă);
- Împrejmuirea amplasamentului cu gard din plase de sârmă prinse pe stâlpi rectangulari din oțel, cu poartă de acces culisantă - acționare manuală;

Pe lângă lucrările de amenajare descrise mai sus, imobilul va fi prevăzută cu următoarele dotări:

- Stâlpi de iluminat (23 bucăți) și camere de supraveghere pe fiecare stâlp.  
Lucrările propuse pentru realizarea parcului fotovoltaic nu poluează atmosfera sau mediul înconjurător.

#### **4.6. Măsuri de sănătate, securitatea muncii și PSI**

La execuția lucrărilor se vor respecta prevederile HG nr.300-2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantiere.

Precizăm că aceste măsuri nu sunt limitative, executantul având obligația de a prelucra măsurile ce se impun pentru condițiile specifice de lucru.

Înainte de începerea lucrărilor, executantul, prin grija sa, va afișa un panou de identificare a lucrării, amplasat la loc vizibil, la intrarea pe șantier.

Amplasamentul se va împrejmui cu panouri metalice, sau sârmă.

- La execuția lucrărilor se vor respecta instrucțiunile din normativul P118/99 privind siguranța la foc a construcțiilor.

## 5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări rurale corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale zonelor rurale;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Costul lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor, precum și pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de către acesta.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că prin rezolvarea coroborată a reglementărilor urbanistice, a problemelor edilitare, rutiere și a celor legate de mediu, obiectivul propus se integrează în zonă și este oportun dezvoltării prin promovarea lui.

Întocmit,

**C.Arh. Munteanu Iacob Rodica**



Coordonator urbanism,

**Arh. Botez Dan Octavian**

