



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI
CUI:24547758
J 07/712/02.10.2008
TEL :0758468389

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PUZ – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE
PELETI, HALA DEPOZITARE PELETI, HALA
DEPOZITARE RUMEGUS SI IMPREJMUIRE
TEREN

Sat Cristesti, com. Cristesti, jud. Botosani

Beneficiar : PRIMARIA COM. CRISTESTI

Investitor : MIGLIORI MACCHINE S.R.L.
Adm. Surdoaei Marian

ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.
Arh. Prisacariu Raluca

**COORDONATOR
URBANISTIC :** SC. PROIECT BOTOSANI SRL.
Arh. Urb. Tulbure Mihai

Data elaborarii : MAI 2023

2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului

Urbanistic General al com. Cristesti, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Proiectantul răspunde solicitării initiatorilor prin tema - program de amplasare a unor constructii industriale, cu regim mic de inaltime (max 10m), configurarea unui flux in incinta proprietatii, in intravilanul satului Cristesti, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICA A LUCRARILOR PROPUSE

Scopul prezentei lucrări îl constituie stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul com. Cristesti, cu scopul de:

- stabilirea unor indici urbanistici prin realizarea unor constructii , pe o parcela neconstruita, cu categoria de folosinta arabil si curti-constructii.
- reconfigurarea infrastructurii tehnico – edilitare si circulatii auto si pietonale, în vederea armonizarii constructiilor noi propuse cu cele existente pe parcele vecine.

Conform CU 58/28.12.2022, se consemneaza:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului PUZ, cu folosinta actuala de ARABIL SI CURTI-CONSTRUCTII (s= 4792.00mp) este situat:

- in INTRAVILANUL com. Cristesti
- în zona de nord a com. Cristesti;
- conf. PUG aprobat, se afla în intravilanul com. Cristesti, PC 743, 744, 745, 750/2, 751/1/2, 752/3 – UTR 4 - Zona de locuinte individuale cu P-P+1 - partial ; zona industrială/depozitare;
- deschidere la DJ 207 N prin calea de acces secundara;
- obtinut prin Act Notarial nr. 2557/01.11.2022,
- drept de suprafata catre MIGLIORI MACCHINE S.R.L. pe o perioada de 10 ani conform Act Notarial nr. 2650/17.11.2022, cu posibilitatea de prelungire;
- are o suprafata de 4 792.00 mp.
- identificat prin NC si CF 51419
- indici urbanistici admisi cf. PUG.: POT= max. 30%, CUT= 0,9 ;

Artera principala de circulatie in zona este DJ 207 N, care face legatura cu E 58 Botosani-Iasi. Este amenajata ca circulatie carosabila de transit, cu suprafata bituminoasa, fara trotuare pentru pietoni.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia N-E), se realizeaza din calea de acces secundara care face legatura cu DJ 207 N, aliniamentul la strada fiind de 66.84m.

In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aprox. 6.00m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruita.

Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

Se propune realizarea a 9 locuri de parcare pe platforma carosabila exterioara, din care unul pentru persoane cu handicap locomotor.

Amplasarea constructiilor propuse nu va afecta in mod negativ mediul inconjurator dar va conduce la schimbarea destinatiei terenurilor din teren arabil in teren curti constructii.

functiune propusa/mentinuta : I - unitati industriale, depozite si transport
In absenta unor emisii de poluanti din activitatile desfasurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltarii oricaror culturi agricole pe terenurile invecinate nu va fi afectata.

3. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA

Pentru realizarea si exploatarea constructiilor vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

Alimentare cu apa

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila se prevede racordarea la retea existenta din profilul transversal.

Racord canalizarea menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupul sanitar vor fi colectate prin intermediul conductelor si dirijate catre un bazin vidanjabil.

Apele uzate colectate de pe platformele carosabile vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi, apoi deversate in bazinul vidanjabil.

Alimentare cu energie electrica

- Reteaua din zona are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;

- Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.

Alimentarea cu caldura

Pentru incalzirea halei de productie peleti este prevazuta racordarea instalatiilor interioare la o centrala termica pe combustibil solid.

Racord retea publica pentru telefonie

Se prevede racordarea la retea existenta in zona;

Gospodarie comunală

Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale, amplasate

intr-un loc special amenajat in acest sens.;

Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

4. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus in documentatia de fata, nu vor fi afectate elementele de baza ale mediului inconjurator: apa, aer, sol.

Nu sunt aprovizionări de materiale și substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

- **Protectia apelor** – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate de rețeaua de canalizare și dirijate către un bazin vidanjabil.
- **Incalzirea spatiilor** - Pentru incalzirea halei de productie peleti este prevazuta racordarea instalatiilor interioare la o centrala termica pe combustibil solid.
- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor** - zgomotele si vibratiile pot aparea datorita functionarii utilajelor, incarcare - descarcare materii prime, produse finite.
- **Protectia impotriva radiatiilor.** Nu este cazul.
- **Protectia solului si subsolului** - atat deseurile valorificabile ,nevalorificabile cat si deseurile menajere se vor colecta ,depozita si evacua corespunzator.
- **Protectia ecosistemelor terestre si acvaticice** - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestra si acvatica, monumente ale naturii si arii protejate. Vor fi amenajate spatii verzi, alei pavate si arbusti ornamentali.
- **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament** - deseurile rezultate in urma activitati sunt deseuri menajere care vor fi colectate in europubele si predate firmei care se ocupa cu colectarea deseurilor menajere in zona. In urma executiei lucrarilor de construire vor rezulta deseuri de materiale de constructii care se vor colecta si transporta acolo unde Primaria com. Cristesti va dispune acest lucru.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatorii indicatori:

a. SUPRAFATA TEREN STUDIAT:

Parcela NC si CF 51419		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	4792,00	100	4792,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	0	0	1250.00	26.09
Suprafata desfasurata	Adc	0	0	1250,00	
Circulatii carosabile		0	0	1235,50	25.78
Circulatii pietonale		0	0	416,35	8.69
Spatii verzi amenajate		0	0	1890,15	39.44
POT existent = 0.00%				POT propus = 26.10%	
CUT existent = 0,0				CUT propus = 0.26	
POT reglementat prin PUZ				POT propus = 30.00%	
CUT reglementat prin PUZ				CUT propus = 0.90	

CONSTRUCTII PROPUSE

C1 – Hala productie peleti (H maxim 10.00m)

- SC = 480.00mp
- SCD = 480.00mp

C2 – Hala depozitare (H maxim 10.00m)

- SC = 660.00mp
- SCD = 660.00mp

C3 – Hala depozitare (H maxim 10.00m)

- SC = 110.00mp
- SCD = 110.00mp

c. REGIM DE INALTIME PROPOS

Regim de inaltime – Parter

H maxim 10.00m de la cota terenului sistematizat

Constructie durabila de importanta D

Clasa de importanta seismica IV

d. REGIM DE ALINIERE PROPUȘ

Construcțiile propuse se vor amplasa tinând cont de limitele laterale, astfel:

- **Frontal** – situata la distanta de **19.00m** fata de limita de proprietate din N-E
- **Posterior** – situata la **7.00m** fata de limita de proprietate din S-V
- **Lateral dreapta** – situata la **16.50m** fata de limita de proprietate din S-E
- **Lateral stanga** – situata la **4.50m** fata de limita de proprietate din N-V

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca



Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai

