



B CREW
—4.37

Str.Canta, nr.8, bloc 460, scara A, et.1, ap.5, Iași, România
0785 647 747 |C.I.F. 42580531| hello @ bcrew437.ro

Proiect nr: 02 / 2023

Faza: P.U.Z.

titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII HALA METALICA - SPATIU DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV
număr/data	01/2023
etapa	aviz de oportunitate
adresa	jud. Vaslui, com. Munteni de Jos, T28, P1035/3, pct. Loturi Ses, NC 2238/1/4, CF 70745
beneficiar	ARCALEANU MARIUS MARIAN si ARCALEANU ADRIANA
proiectant	SC BCREW 37 SRL Iasi, arhitect Sopron Tedy Sorin și arhitect Aurel Bogdan

**memoriu tehnic explicativ
aviz de oportunitate - faza P.U.Z.**

1. Date de identificare a obiectivului de investiții:

proiect: **ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE DE DESTINATIE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII HALA METALICA - SPATIU DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV**

amplasament: **jud. Vaslui, com. Munteni de Jos, T28, P1035/3, pct. Loturi
Ses, NC 2238/1/4, CF 70745**

beneficiar: **ARCALEANU MARIUS MARIAN si ARCALEANU ADRIANA**

faza de proiectare: **aviz de oportunitate - faza P.U.Z.**

nr. proiect: **02/2023**

2. Caracteristicile tehnice specifice ale investiției

Terenul in studiu se afla situat in intravilanul satului Muntenii de Jos, com, Muntenii de jos, jud. Vaslui, in partea nord - vestica a acestuia si conf. PUG - Z.L.M.r.p. 10 - Zona de locuinte rurale existente de tip P, P+M, P+1E si/sau anexe, regim de inaltime max. P+1E.

Terenul studiat are forma relativ dreptunghiulara (trapezoidala) are accesul auto si pietonal asigurat din drumul national DN 24A situat in nordul sitului.

În conformitate cu *tema propusa* se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetelor de teren detinute de beneficiari pentru procesul ulterior de proiectare.

Intentia beneficiarului este de a edifica o constructie cu functiunea de hala metalica - ce va deservi spatii de depozitare si sedii administrative. Zona este partial echipata edilitar - retele de electricitate, rețele de gaze naturale si telefonizare.

Alimentarea cu apa se va realiza prin branșarea instalației imobilului propus la un put forat.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea instalatiei imobilului propus la rețeaua electrica din zona amplasamentului.

Apele uzate menajere rezultate sunt dirijate prin intermediul conductelor si caminelor de canalizare menajera la un bazin vidanjabil.

In zona exista rețea de distributie de presiune redusa a gazelor naturale. Alimentarea cu energie termică a clădirilor se va realiza individual cu centrale individuale pe combustibil gazos sau electric.

2. INDICATORI PROPUȘI

Parcela de teren studiată are următoarele dimensiuni: **2794 mp** masurati, avand dimensiunile de aprox. 97.01 x 25.43 m

Se va constitui intr-un singur U.T.R. avand urmatorii indicatori propusi:

UTR 1 - Z.I.s - ZONA MICA INDUSTRIE - ACTIVITATI PRODUCTIVE COMPUSE DIN INDUSTRIE SI SERVICI

POT = 40%;

CUT = 0.8;

Regimul de inaltime = P+1E;

Inaltimea maxima admisa = 9.00m la cornisa/streașină (măsurăți de la CTN);

Retragerea de la aliniament principal este propusa a fi de:

- minim **13.00** m de la axul drumului national DN 24A pe latura de nord
Se propun deasemeni urmatoarele **distante minime** obligatorii **fata de limitele laterale si posterioare** ale parcelelor:

- minim **5.00** m spre limita de proprietate din sud (posterior); - canal CD 1075

- **1/2 h constructie (masurata de la C.T.M. pana la cornisa/streasina) dar nu mai puțin de 3,00 m** spre limita de proprietate din est (lateral) - spre NC 377/1/1/1/1 si NC 72272

- **1/2 h constructie (masurata de la C.T.M. pana la cornisa/streasina) dar nu mai puțin de 3,00 m** spre limita de proprietate din vest (lateral) - spre NC 2238/1

* distanta dinstre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6,00m;

* cladirile cu functiunile similare pot fi alipite de alte constructii pe una sau mai multe laturi;

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITEI IN ZONA

Realizarea investitiei presupune accentuarea importantei zonei in spiritul dezvoltarii acestei functiuni - de **zona mica industrie - activitati productive compuse din industrie si servicii** - in cadrul satului Muntenii de Jos.

- **Zona din imediata vecinatate a amplasamentului studiat este incadrata conform documentatiilor de urbanism (PUG) in:**

1. Z.I.s - S.C. SON - MAX SRL VASLUI -DEPOZITARE SI COMERCIALIZARE MATERIALE DE CONSTRUCTII (BALAST)

2. Z.I.10p.s - SC GERFATOURS TRANS SRL VS - PROPUNERE SEDIU DE FIRMA BIROURI, GARAJE SI SERVICE AUTO

3. Z.L.M.r.p. 10 - Zona de locuinte rurale existente de tip P, P+M, P+1E si/sau anexe, regim de inaltime max. P+1E.

Existenta statiei de epurare si a fermei de pui din zona a limitat dezvoltarea constructiilor de tip locuinta, oferind astfel oportunitatea dezvoltarii micii industrii - depozitare si comercializare materiale constructii; sediu de firma, birouri, garaje si service auto, depozit furaje.

- **Integrarea in zona a investitiei se realizeaza prin:**

- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cat si a celor private;

- rezolvarea unitara a intregii zone studiate si articularea corecta la zonele inconjuratoare;

- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;

- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL TERENULUI STUDIAT

Prin obiectul de investitie se va obtine atat o valorificare la nivel economic, cat si una la nivel social - prin reglementarile propuse obtinandu-se organizarea controlata a zonei aflate in dezvoltare, innoirea si adaptarea fondului de locuinte la cerintele social-economice actuale.

5. CATEGORII DE COSTURI

5.1. Costuri ce vor fi suportate de investitori privati

Branșarea instalației imobilului propus la rețeaua de utilități existente în zona amplasamentului, se va realiza prin grija beneficiarilor și de comun acord cu furnizorii de utilități respectivi. De asemenea întreținerea cailor de acces se va realiza prin grija beneficiarilor.

Costurile de implementare ale investiției vor fi suportate în întregime de beneficiari.

5.2. Costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice

Iluminatul public, siguranța și protecția cetățenilor rezidenți, precum și dezapezirea pe timp de iarnă și curățenia publică, vor fi în grija autorităților publice locale.

Amplasamentul și condițiile urbanistice descrise mai sus sunt ilustrate prin planșele:

- U0.1 - Plan de încadrare în teritoriu - conf. PUG. Muntenii de Jos -;
- U0.2 - Plan de încadrare în teritoriu - Google Maps, ANCPI -;
- U1 - Analiza situație existentă - 1/500
- U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare - 1/500;
- U5 - Propuneri de mobilare urbană - 1/500

întocmit,

SC BCREW 37 SRL

arch. Sopron Tedy Sorin

Tedy Sorin
SOPRON

arch. Bogdan Aurel

