

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Elaborare PUZ în vederea construirii unor hale de depozitare și procesare legume, locuințe de serviciu, parcare și bransamente utilități

Amplasament: Sat Scheia, Com. Scheia, Jud. Suceava

Beneficiar: Primăria Com. Scheia, jud. Suceava

Investitor: POPESCU RACHILA VIORICA

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Data elaborării: decembrie 2023

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE LEGUME, LOCUINȚE DE SERVICIU, PARCARE ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu caracter de **ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - DEPOZITARE ȘI PROCESARE LEGUME ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, PARCARE, BRANSAMENTE UTILITĂȚI**

Zona în studiu se află amplasată în partea de vest a comunei cu acces din drumul existent. Terenul este proprietate privată a d-nei POPESCU RACHILA VIORICA – CF 36737 și 46713 și are suprafața totală de 12.000 mp.

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE LEGUME, LOCUINȚE DE SERVICIU, PARCARE ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI”, are ca scop reglementarea parcelelor în suprafața totală de 12000 mp ca zonă unități agricole – depozitare și procesare legume și locuințe de serviciu, pentru realizarea ulterioară a unor clădiri cu regim parter/parter+etaj, cu un maxim de 9.50 m înălțime și o înălțime la cornișă de maxim 6.0 m, cote calculate de la cota terenului sistematizat, locuri de parcare și racord utilități.

Zona studiată în P.U.Z. se situează în intravilan com. Scheia, într-o zonă de locuințe, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Terenul are acces din drumurile existente în vecinătatea parcelelor.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Accesul auto în incintă va avea o lățime de 7.00 metri.

Amplasarea constructiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilitati, eventuale devieri de retele si investitia propriu-zisa vor fi suportate de catre investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabilă prin extinderea rețelei de apă din comuna
- **Energia electrică** - construcțiile propuse vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea rețelei în comuna
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare extinsă a comunei. Până la extinderea rețelei de canalizare, colectarea apelor uzate se va face în sistem individual cu bazine vidanabile tip cuva etasă din beton armat.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale sau combustibili solizi
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodărie comunală** - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind agricolă – depozitare și procesare legume și locuințe de serviciu(P/P+1E), se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcționarea nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat. Apa de la spălătorie auto va fi filtrată prin separatorul de produse petroliere înainte de a fi deversată în rețeaua de canalizare.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. VECINATATI:

NORD – DRUM

SUD – DRUM

EST – PROPRIETATI PARTICULARE
VEST – PROPRIETATI PARTICULARE

7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

In parcare supraterrana si pe aleeile de acces vor fi admise autoturismele clientilor, autocamioanele de aprovizionare, cu capacitate de maxim 24 tone. Totodata vor avea acces autospeciile ISU, in caz de necesitate, fiind prevazut si un o zona pentru manevre si intoarcere ale acestora.

Necear locuri de parcare: 1loc+20%/100 mp construiti desfasurati.

BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice

a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:

Proprietate privată 12000 mp;

b. INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	3600.00 mp	30.00%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO, PARCARI	6600.00 mp	55.00%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	1800.00mp	15.00%
SUPRAFATA DESFASURATA	7200.00 mp	
LOCURI DE PARCARE (SUPRATERAN)	1LOC+20%/100 MP	SCD
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ	P.O.T. =	30.00%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ	P.O.T. MAX =	40 %
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ	C.U.T. =	0.30
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ	C.U.T. MAX =	0.80
SPATII VERZI	MIN.	15%

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

REGIMUL DE INALTIME	PARTER/PARTER+ETAJ
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	Hmax = +9.50 m de la CTS
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	Hc max = +6.00 m de la CTS

Întocmit,
Arh. Mihai Tulbure