

Pr.nr. 130/2019  
« Întocmire P.U.Z, introducere în intravilan  
NC 71517, schimbare destinație funcțiune,  
construire hală depozitare materiale de construcții,  
spații de parcare și împrejmuire terenuri » “  
*Intravilan - loc.Muntenii de Jos, Nr.cad.71518 , T 2, P 37/1*  
*Extravilan -loc.Muntenii de Jos, Nr. cad.71517, T 2, P 37/1,*  
Comuna MUNTENII DE JOS, Județul VASLUI  
FAZA : D.A.O.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE

- **Denumirea lucrării:** « ÎNTOCMIRE P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN NC 71517,  
SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIUNE, CONSTRUIRE HALĂ  
DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, SPAȚII DE  
PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TERENURI »  
*Intravilan - loc.Muntenii de Jos, Nr.cad.71518 , T 2, P 37/1*  
*Extravilan - loc.Muntenii de Jos, Nr. cad.71517, T 2, P 37/1,*  
Comuna MUNTENII DE JOS, Județul VASLUI

- **Beneficiar:**

**S.C. FIRCOM VTEC S.R.L. TECUCI**  
Municipiul Tecuci, str.Crîngului, nr. 2, lotul 1, Corp C1, Camera 1, Parter  
Județul GALAȚI

- **Proiectant :** S.C. CASSIOPEIA ARHITECT S.R.L. VASLUI

- **Proiect nr.** 130/2019;

- **Data elaborării:** noiembrie 2019

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația de față, face obiectul modificării modului de utilizare al unor terenuri amplasate în:

-**extravilanul** comunei **Muntenii de Jos**, jud. Vaslui, T 2, P 37/1, cu număr cadastral 71517  
(nr.cad.vechi 1232-conf.Contract vânzare-cumpărare aut.cu nr.634 din 28.03.2019)

-**intravilanul** comunei **Muntenii de Jos**, jud. Vaslui, T 2, P 37/1, cu nr.cadastral 71518  
(nr.cad.vechi 1234-conf.Contract vânzare-cumpărare aut.cu nr.634 din 28.03.2019)

Terenurile respective sunt identificate prin documentație topografică și prin Extrasele de carte funciară, nr.71517 și nr.71518;

- **Solicitări ale temei program :**

Lucrarea se elaborează la solicitarea beneficiarului și în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism nr.138 din 23.10.2019- eliberat de Primăria com.Muntenii de Jos, jud.Vaslui.

- **Scopul documentației : Modificarea funcționalității unor zone amplasate în:**  
**a) - extravilanul** comunei **Muntenii de Jos**, jud. Vaslui, din **zona TA** (teren arabil) în **zona Z.I.p.** (zonă mica industrie :spații depozitare si administrative propuse) și totodată **introducerea suprafeței de teren, aferentă investiției în intravilanul localității**  
**b) -intravilanul** comunei **Muntenii de Jos**, jud Vaslui, din **zona Z.L.M.r** (zona locuințe rurale existente de tip P, P+M, P+1E și /sau anexe) în **zona Z.I.p.**(zonă mica industrie :spații depozitare și administrative propuse)

Totodată se vor stabili, **reglementările urbanistice asupra zonei studiate**, conform prevederilor art 47 alin.2 și alin.5 din **Legea 350/2001-cu modificările și completările ulterioare** (**reglementări privind:** organizarea arhitectural -urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, regimul de construire, procentul de ocupare și de utilizare a terenurilor (POT și CUT), regimul de aliniere, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei).

**Tema program** - elaborată de comun acord între proiectant, beneficiar și administrație, vizează stabilirea unui cadru urbanistic care să completeze prevederile documentațiilor de urbanism existente și să **reglementeze modul de intervenție** în cadrul unor zone utilizate până în prezent ca **teren arabil - extravilan și teren liber arabil - intravilan** (situat în cadrul zonelor de locuințe rurale existente).

Prin lucrarea de față, se studiază:

- **introducerea în intravilan** a unui teren cu o suprafață de **3580,00mp**, nr.cad.71517, situat în extravilanul loc.Muntenii de Jos, în **Tarla 2, Parcela 37/1**;
- **modificarea funcțiunii existente**, în cadrul terenului cu o suprafață **4220,00mp** -nr.cad.71518, situat în intravilanul loc Muntenii de Jos, în **Tarla 2, Parcela 37/1**;
- **amplasarea unei clădiri cu destinația de hală** (pentru mentenanță, depozitare materiale și utilaje pentru construcții) -clădire cu un regim de înălțime **Parter**
- **amenajarea unei platforme betonate**, care să asigure spațiile necesare în vederea parcării utilajelor pentru construcții și utilajelor de transport, aflate în dotarea beneficiarului investiției.
- **încadrarea acestor propuneri**, în cadrul legal, din punct de vedere urbanistic și compozițional.

**3. DATE TEREN STUDIAT** (amplasare, vecinătăți, suprafață, categorie folosință, regim juridic, căi acces, echipare utilități) :

**a) - Amplasare:** **Intravilan** loc.Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud, Vaslui, **T 2, P 37/1**  
**Extravilan** loc.Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud, Vaslui, **T2, P 37/1**

Terenul studiat este situat în zona de nord a localității Muntenii de Jos, fiind amplasat parțial în intravilan /parțial în extravilan. Este ușor accesibil, dinspre drumul sătesc și drumul de acces, rețele rutiere existente în partea de sud și de vest a imobilului respectiv.

Drumul sătesc existent pe latura de sud, asigură legătura directă spre DN 24, arteră rutieră principală care traversează loc.Muntenii de Jos (dinspre munic.Bârlad spre municipiul Vaslui).

**b) - Vecinătățile amplasamentului studiat:**

**Nord** : -teren proprietate S.C.LOTURI SERVICE S.R.L.Vaslui

**Est** : - bun imobil nr.cad.1231(teren liber) și bun imobil cu nr.cadastral 1233 (teren construit)

**Sud** : - drum sătesc (asigură accesul dinspre rețeaua rutieră principală din localitate -DN 24)

**Vest** : - drum de acces

**c) - Suprafața totală de teren, aferentă investiției propuse este:**

**7.800,00mp** –(real măsurată), din care: **4220, 00mp**, nr cadastral 71518 - **în intravilan**  
**3580, 00mp**, nr cadastral 71517 - **în extravilan**

(conform contract de vânzare -cumpărare, autentificat cu nr.634 din 28.03.2019 și a extraselor de carte funciară cu numerele 71517 și 71518 );

**d) - Categoria de folosință a terenului** : - **arabil**, conform contract de vânzare-cumpărare, nr.634/ 28.03.2019 , conf.Extrase CF, nr.71517 și 71518 și conf.Certificat de urbanism nr.138 din 23.10.2019 -eliberat de Primăria comunei Muntenii de Jos, jud.Vaslui;

e) - **Regim juridic:** Terenul studiat este proprietate privată a S.C. FIRCOM VTEC S.R.L. Tecuci, reprezentată de dl. Costin Petru Nicolae, conform contract de vânzare-cumpărare, autentificat cu nr.634/28.03.2019;

f) - **Căi de acces în zonă:** Accesul carosabil către zona studiată - se realizează prin intermediul drumului sătesc, drum betonat, existent pe latura de sud a amplasamentului studiat, drum care asigură legătura directă dinspre DN 24, spre Penitenciarul Vaslui. Artera rutieră DN 24, este rețeaua de circulație principală din localitatea Muntenii de Jos, pe care o travează, pe direcția Sud-Nord, dinspre municipiul Bârlad spre municipiul Vaslui.

g) - **Echiparea cu utilități**

În zona amplasamentului studiat există rețele pentru următoarele utilități: apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie;

**Rețeaua de canalizare**, existentă în zonă, aparține Penitenciarului Vaslui.

#### 4. DATE SPECIFICE PROIECTULUI

- **Necesitatea și oportunitatea investiției**

Beneficiarul investiției, solicită construirea unei baze de utilaje (mașini și echipamente pentru construcții), necesară desfășurării activităților în domeniul construcțiilor.

- **Caracteristici principale ale obiectivului propus :**

Se propune construirea unei hale metalice (pentru mentenanță, depozitare materiale de construcții și utilaje pentru construcții, de capacități mai mici) și amenajarea unei platforme betonate, care să asigure spațiile necesare în vederea parcării utilajelor pentru construcții /utilajelor de transport., inclusiv spații pentru depozitarea echipamentelor de construcții (ex.cofraje metalice, etc) ;

- **formă în plan dreptunghiulară, dimensiuni de 47,00 m x 12,20m (suprafață construită de 573,40 mp, suprafață desfășurată -573,40 mp), cu un regim de înălțime pe Parter .**

-**sistem constructiv:** - structură metalică: stâlpi portanți din metal, profile subtiri din oțel galvanizat și ferme metalice. Fundații cuzineți sub stâlpi, din beton armat, legate prin grinzi de fundare din beton armat;

- **închideri** - pereți exteriori din panouri tip sandwich -panouri termoizolante (pentru pereți), grosime 15 mm.

- **compartimentări:** - pereți gips-carton, pe structură metalică;

- **tâmplărie:** profile PVC

- **acoperiș:** - ferme metalice , cu panouri de învelitoare tip sandwich -panouri termoizolante prefabricate tip acoperiș;

- **înălțime la coamă : 6,00 m ; -înălțime la streășină : 5,00 m ;**

Clădirea propusă, se va amplasa aproximativ central, în zona de nord a incintei, cu latura lungă paralelă cu lățimea terenului, la o distanță de minim 6,00 m, față de latura de nord și la minim 5,00 m distanță față de latura de vest .

Accesul în clădire – prin mai multe puncte, amplasate pe latura de sud (latura lungă a clădirii) .

În incintă -pe o suprafață totală de 4465,00mp se vor amenaja accese carosabile, spațiile de parcare solicitate (parcări pentru, utilaje de construcții /utilaje de transport sau spațiile pentru depozitare materiale construcții.

Pe terenurile rămase libere (o suprafață totală de 2560,00mp) - se vor amenaja spații verzi: gazon, plante floricole și plantații de arbori -perimetral incintei obiectivului propus.

Terenul pe care se va construi investiția propusă, necesită amenajări și *împrejmuire* pe toate laturile (se va împrejmui cu gard, realizat din panouri de plasă sârmă, cu stâlpi metalici, soclu din beton și porți culisante de acces în incintă);

Accesul în incintă se va realiza dinspre **drumul betonat, existent pe latura de sud a incintei** beneficiarului, drum ce asigură legătura spre artera principală de circulație din cadrul localității, respectiv **drumul național DN 24**.

#### ***Asigurare cu utilități a obiectivului propus***

- Alimentarea cu apă:** bransament la rețeaua de apă a localității, existentă;
- Canalizarea** - microstație de epurare biologică sau bazin etanș vidanjabil, amplasat în incinta beneficiarului, la sud-vest de clădirea propusă (o suprafață de **cca.7,00mp**).
- Asigurarea energiei electrice** - se va face prin racord la linia electrică existentă în zonă;
- **Încălzirea spațiilor** (birou, vestiar, grup sanitar, cabină portar): centrală termică pe gaz, după bransarea clădirii, la rețeaua de gaze existentă în zonă.
- Gestionarea deșeurilor** - Deșeurile vor fi colectate selectiv în containere și evacuate zilnic către platforma special amenajată, din zona în care este situat amplasamentul studiat, sau predate /valorificate prin firme specializate, de către agentul economic care gestionează investiția.

Lucrările de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției, prevăd:

- refacerea zonei afectată de lucrările de construire prin amenajarea de spații verzi (gazon, plante floricole, plantații arbori perimetral incintei);

***Prin actuala documentație (PUZ), se propune introducerea în intravilanul localității Muntenii de Jos, a terenului cu suprafața de 3580,00mp.***

#### **5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ**

Conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, respectiv PUG și RLU ale comunei Muntenii de Jos ( aprobată cu hotărârea C.L.cu nr.32 /23.11.2012) din **punct de vedere urbanistic**, zonele în care este situat amplasamentul investiției propuse, sunt :

- **o zonă de locuințe rurale existente (Z.L.M.r.)**, de tip P. P+M sau P+1E și/ sau anexe, situată în intravilan (suprafață 4220,00mp).
- **o zonă agricolă -teren arabil (T.A.)**, situată în extravilan

Pentru realizarea proiectului, „**Construire hală depozitare materiale de construcții, spații de parcare și împrejmuire terenuri**”, este necesar:

- **introducerea în intravilan** a terenului cu suprafața de 3580,00mp, situat în extravilanul loc.Muntenii de Jos, în *Tarla 2, Parcela 37/1*;
- **schimbarea destinației funcțiunii existente**, în cadrul terenului cu o suprafață 4220,00mp, situat în intravilanul loc Muntenii de Jos, în *Tarla 2, Parcela 37/1*, din zonă locuințe mici, rurale (Z.L.M.r.) în zona mica industrie -spații depozitare și administrative (Z.I.p.);

Avându-se în vedere faptul că, obiectivul propus, are o altă destinație față de clădirile învecinate, de pe latura de est (**zonă locuințe mici rurale**), investitorul:

- **va urmări respectarea nivelului de zgomot maxim admis** conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica în construcții. Acustica urbană”- limitele admisibile ale nivelului de zgomot.
- **va obține acordul vecinilor în formă autentică**, pentru **amplasarea** investiției propuse (conf.**art.27 din Ord 839/2009** - ptr aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și conf.**cap.I, art 5, alin.1 din Ord.119/2014** (cu modificările și completările aduse de Ord.994/2018) - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației.

## **6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

- Valorificarea în scop economic, social și utilitar al unor terenuri libere, categoria de folosință arabil, din extravilanul dar și din intravilanul localității Muntenii de Jos.
- Atragerea la bugetul Consiliului Local Muntenii de Jos, de venituri suplimentare, prin impozitele și taxele locale colectate anual, după darea în folosință a investiției propuse;
- Realizarea bazei de utilaje (mașini și echipamente pentru construcții), necesară desfășurării activităților în domeniul construcțiilor., reprezintă o oportunitate pentru investitor, având în vedere poziția și amplasamentul terenului (în imediata apropiere față de municipiul Vaslui) și totodată accesul facil către drumul național DN 24 (prin intermediul drumul sătesc, cu îmbrăcăminte definitivă -beton, la care terenul beneficiarului are deschidere),

## **7. CATEGORIILE DE COSTURI**

- CI. - Costurile de investiții ( obținere teren, concepție, realizare constructivă, echipamente, punerea funcțiune):
  - a) *Costuri directe (obținere teren, proiecte, taxe avize, echipamente, materiale) ;*
  - b) *Costuri indirecte (cheltuieli administrative, de inginerie, cheltuieli neprevăzute);*
- CO - Costurile de operare (întreținere și exploatare) :
  - a) *Costuri de servicii directe ( materiale, servicii, personal, întreținere ) ;*
  - b) *Costuri administrative și generale;*

Toate categoriile de costuri aferente investiției, „*Construire hală depozitare materiale de construcții, spații de parcare și împrejmuire terenuri*”, vor fi suportate de investitorul privat S.C. FIRCOM VTEC S.R.L. Tecuci.

