

PROIECT NR. 40/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE FABRICA DE BERE, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI ASIGURARE UTILITAȚI
Extravilan – PC 390/1, jud. BOTOȘANI,
CF/NC66297, CF/NC66298, CF/NC66299, CF/NC66300, CF/NC66301,

Proiectant : S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani

Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/544.761

J07/528/2004 CUI 16877143

Coordonator : Urb. Arh. Mihai Tulbure
urbanism

Inițiator : MIHALACHE VALERIU ȘI MIHALACHE MARIA

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN IN NTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI FABRICI DE BERE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ASIGURARE UTILITATI” -Extravilan – PC 390/1, jud. BOTOȘANI, CF/NC66297, CF/NC66298, CF/NC66299, CF/NC66300, CF/NC66301.

2. INIȚIATOR:

MIHALACHE VALERIU ȘI MIHALACHE MARIA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr.2239 / 27.07.2018 și act notarial nr.2027 / 09.10.2020

3. PROIECTANT GENERAL:

S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani, Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/544.761
J07/528/2004 CUI 16877143

NUMAR PROIECT / PUZ: 40/2023- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARII: noiembrie 2023

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, - Extravilan – PC 390/1, CF/NC66297, CF/NC66298, CF/NC66299, CF/NC66300, CF/NC66301. Extrasul de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla în partea de SUD - EST a municipiului Botoșani, fiind încadrat prin PUG al municipiului Botoșani în UTR nr 59 – zona funcțională TAG – terenuri agricole.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilul propus pentru construirea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, este localizat in extravilanul municipiului Botoșani si este identificat dupa cum urmeaza:

- Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.Botoșani, acesta fiind amplasat în extravilanul municipiului Botoșani - UTR nr 59–TAG - zona terenuri agricole.

Proprietar: MIHALACHE VALERIU ȘI MARIA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr.2239 / 2018 și act notarial nr.2027 / 2020

- Categorie folosință: teren arabil Supr. totală= 4800,0mp, aflată în extravilan; terenul propus pentru introducerea în intravilan este compus din imobilele CF/NC66297 – 1000mp, CF/NC66298 – 1000mp, CF/NC66299 – 999mp, CF/NC66300 – 1160mp, CF/NC66301- 641mp.
- Din punct de vedere al vecinătăților, amplasamentul este delimitat astfel:
 - Nord – est - 60,00m –str. Tulbureni – CF69001
 - Sud – Est - 79,87m - CF65765 proprietate privată
 - Sud - Vest-60,00m –CF69587 proprietate privată
 - Nord - Vest- 79,88m - CF69587 proprietate privată

Terenul de mai sus (teren neîmprejmuit, liber de construcții) aflat în proprietatea privată a lui MIHALACHE VALERIU ȘI MARIA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr.2239 / 2018 și act notarial nr.2027 / 2020, este propus pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție "**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI FABRICI DE BERE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ASIGURARE UTILITĂȚI**", în limita terenului detinut în proprietate, conform planului de situație anexat.

SUPRAFAȚA TERENULUI de referință, aflat în extravilan, disponibil pentru această investiție este de 4800,0mp, compus din imobilele CF/NC66297 – 1000mp, CF/NC66298 – 1000mp, CF/NC66299 – 999mp, CF/NC66300 – 1160mp, și CF/NC66301- 641mp, teren neîmprejmuit. Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenuri ce fac obiectul de studiu și pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA și, vizează înființarea unei zone cu caracter de industrie prin construirea unei **fabrici de bere** în incinta imobilului proprietate situat în extravilanul municipiului Botoșani, disponibil pentru această investiție de 4800,0mp, compus din imobilele CF/NC66297 – 1000mp, CF/NC66298 – 1000mp, CF/NC66299 – 999mp, CF/NC66300 – 1160mp, și CF/NC66301- 641mp, teren neîmprejmuit.

Investiția propusă necesită modificarea destinației stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr 59, pentru terenurile aflate în extravilanul municipiului Botoșani și propus pentru introducerea în intravilan, din terenuri agricole aflate în extravilan, corespunzător funcțiunii propuse I1, subzonă exclusivă de unități industriale,

depozite și transport (combinat cu subzona funcțională Lmu sau IS). Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE,
- VIZITE ÎN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Pentru amplasamentul studiat se propun următoarele:

- subzona activități
 - Se menține aliniamentul la Nord – Est -80,00m – str. Tulbureni – CF69001
 - Adâncimea parcelei spre Sud – Est este de 79,80m
 - Construcția fabrică de bere se va amplasa izolat, în interiorul zonei edificabile a parcelei CF/NC66298, cu următoarele retrageri minime față de limitele parcelei propuse :
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre sud – est – minim 2,00m
 - spre nord-vest – minim 2,00m
 - Față de limita posterioară – minim 2,00m
 - Construcțiile cu funcțiune de depozite ce vor deservi fabrica propusă, se vor amplasa izolat pe celelalte terenuri, identificate prin CF/NC66297, CF/NC66299 și CF/NC66300, amplasate în interiorul suprafețelor edificabile conform planșă de reglementări urbanistice propuse cu următoarele retrageri minime față de limitele parcelor :
 - Față de aliniament – minim 2,00m
 - Față de limitele laterale – spre sud – est – minim 2,00m
 - spre nord-vest – minim 2,00m
 - Față de limita posterioară – minim 2,00m
 - accesurile auto și pietonal (intrare în incintă) se vor realiza din artera carosabilă existentă str. Tulbureni – CF69001
 - fabrica de bere artizanală va avea regim de înălțime P;
 - H max. (streșină) 6,50 m de la cota terenului sistematizat;
 - dimensiuni max. în plan 30,00 x 23,00 m
 - suprafețe: SC=570,00 mp; SDC=570,00 mp
 - 3 depozite climatizate pentru materie primă și depozitare materie primă, vor avea regim de înălțime P;
 - H max. (streșină) 6,50 m de la cota terenului sistematizat;
 - dimensiuni max. în plan a fiecărui depozit propus 14,00 x 24,00 m

- suprafețe: SC=336,00 mp; SDC=336,00 mp

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiei

Investitia propusa reprezinta construirea unei unitati cu caracter de industrie pentru producerea, imbutelierea si depozitarea berii urmatoarele tipuri de activitati:

- **Activitati direct legate tehnic de instalatie:** Activitatea de productie a berii cuprinde procese fizico-chimice si biologice. Fazele tehnologice de fabricare a berii sunt urmatoarele: conditionare si macinare malt, brasaj, fierbere, racire must de bere, fermentare, filtrare, conditionare bere, imbuteliere.

- **Activitati anexe:**

- operatii de aprovizionare si de depozitare a materiilor prime si auxiliare (receptia cantitativa si calitativa a maltului, hameiului, drojdiei si a malaiului, cu descarcarea in silozurile de depozitare, aprovizionare cu preforme PET, doze de aluminiu, substante pentru spalare-dezinfectie);

- depozitarea si livrarea produsului finit;

- alimentarea cu apa potabila dintr-un bransament la rețeaua publica de distributie a apei potabile, inmagazinare in rezervor cu volumul de 100 mc;

- colectarea apelor menajere si tehnologice, tratarea apelor reziduale in statia de preepurare mecanico-biologica proprie si restitua apelor uzate preepurate in statia de epurare;

- colectarea apelor pluviale de pe amplasament.

- alimentarea cu energie electrica printr-un bransament la linia de 20 kV si statia de transformare;

- alimentarea cu gaze naturale printr-un bransament la rețeaua de distributie DELGAZ - GRID si producerea energiei termice in centralele termice proprii;

- conditionarea drojdiilor reziduale si livrarea subproduselor rezultate din activitate;

- precolectarea selectiva a deșeurilor rezultate din activitate si stocarea temporara in spatii special amenajate;

- producerea aerului comprimat tehnologic si instrumental;

- recuperarea si purificare dioxidului de carbon pentru utilizarea la impregnarea cu CO2 a berii;

- producerea frigului tehnologic in instalatia proprie, racirea si recircularea apei de racire a compresoarelor instalatiei frigorifice;

- activitati minime de mentenanta;

- activitati de administratie.

Sistem constructiv :

- infrastructura fundatii si elevatii din beton armat;

- suprastructura cadre metalice (stalpi, ferme),

- inchideri exterioare cu panouri metalice termoizolante

- compartimentari interioare usoare, autoportante

- inchidere superioara cu panouri metalice termoizolante

- pardoseli de ciment sclivisit

- tamplarie din PVC alb, cu geam termopan

- instalatii interioare apa, canal, electrice, incalzire de la CT propriu / solid b

- IMPREJMUIREA - se propune realizarea unei imrejmuiri pentru delimitarea parcele studiate, ce va fi executata in interiorul limitelor de proprietate, cu gard

transparent și fundații din beton având înălțimea maximă de 2,00 m completate cu gard verde, arbuști decorativi și cu rol de protecție.

- SPATIILE VERZI SI PLANTATE - în soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (clădire și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizează 2967,52 mp (61,82% din suprafața terenului de referință St = 4800,0mp). Pe aceste suprafețe de teren sunt prevăzute înființări de plantație arboricolă cu rol de protecție a vecinătăților la limitele de proprietate, completată cu gard viu și peluze înierbate.

- UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR - amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități existente în zona energie electrică, se va amplasa bazin vidanjabil impermeabil și separator de hidrocarburi pentru apele uzate, iar alimentarea cu apă curentă se va realiza din rețeaua publică existentă.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie: OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Legea nr.265/2006, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului înconjurător. Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor; Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Republicata, cu modificările și completările ulterioare. Se vor respecta prevederile O.U.G. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, aprobată prin Legea nr. 19/2008.

Politica de mediu include angajamentul managementului de vârf pentru respectarea reglementărilor de mediu, îmbunătățirea continuă, prevenirea poluării. Este un suport – cadru al obiectivelor și ținutelor de mediu, adecvată naturii și dimensiunilor impactului ambiental al activităților, produselor și serviciilor. Managementul de mediu constă din structurarea proceselor și activităților societății în direcția îmbunătățirii eficienței acestora și a profitabilității firmei în timp, concomitent cu minimizarea cantității de deșuri evacuate în mediu. Operatorul instalației trebuie să stabilească și să mențină proceduri pentru realizarea de instruirii adecvate privind protecția mediului pentru toți angajații a căror activitate poate avea efect semnificativ asupra mediului, asigurând păstrarea documentelor privind instruirile efectuate. Personalul, care are sarcini clar desemnate, trebuie să fie calificat conform specificului instalației, pe bază de studii, instruirii și/sau experiență adecvată.

● BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUS

SUPRAFAȚA TEREN CF/NC66297(1000MP), CF/NC66298(1000MP), CF/NC66299(999MP), CF/NC66300(1160MP), CF/NC66301(641MP) TOTAL = 4800,00MP (1000MP+1000MP+999MP+1160MP+641MP)												
	CF/NC66298(1000MP)			CF/NC66297(1000MP)			CF/NC66299(999MP)			CF/NC66300(1160MP)		
	existent	propus	PROCENT	existent	propus	PROCENT	existent	propus	PROCENT	existent	propus	PROCENT
Suprafața construită	0,00mp	570,00mp	57,00%	0,00mp	336,00mp	33,60%	0,00mp	336,00mp	33,63%	0,00mp	336,00mp	28,97%
Suprafața construită desfășurată	0,00mp	570,00mp	0,57	0,00mp	336,00mp	0,34	0,00mp	336,00mp	0,336	0,00mp	336,00mp	0,29%
Suprafața aleei, circulații, parcaje	0,00mp	184,94mp	18,49%	0,00mp	368,20mp	36,82%	0,00mp	459,49mp	46,00%	0,00mp	595,81mp	51,36%
Suprafața spații verzi	1000,0mp	245,06mp	24,51%	1000,0mp	295,80mp	29,58%	999,0mp	203,51mp	20,37%	1160,0mp	228,19mp	19,67%
Indicatori urbanistici	P.O.T.	max. 57,00%		propus 33,60% - max. 50,00%			propus 33,63% - max. 50,00%			propus 28,97% - max. 50,00%		
	C.U.T.	max. 0,57		propus 0,34 - max. 0,50			propus 0,336 - max. 0,50			propus 0,29 - max. 0,50		

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Conceptul actual de restructurare a industriei abordează acest proces în termeni de viabilitate economică și nu de producție, urmărind, în mod deosebit, **asigurarea eficienței activităților industriale ale caror produse sau servicii au desfacere pe piață**. În acest context, **dezvoltarea sectorului privat**, ca element de susținere al dezvoltării industriale, s-a realizat în multe sectoare și subsectoare ale sale într-un ritm mai susținut decât în alte ramuri ale economiei naționale. Investitorii s-au orientat în principal spre domeniile industriale cele mai atractive și cu potențial ridicat al cererii pieței. Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu neconstruit aflată în extravilanul municipiului într-o zonă cu o funcțiune potrivită poziției acestui amplasament.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII DE REFERINȚĂ

Consecințele economice preconizate la nivelul unității de referință constau în obținerea unor efecte economice utile, în condițiile cheltuirii într-un mod rațional și economic a unor resurse materiale, umane și financiare.

Investiția propusă se fundamentează pe considerentul că dezvoltarea trebuie să vină în întâmpinarea nevoilor prezente fără să pună în pericol capacitatea generațiilor viitoare de a-și asigura propria dezvoltare. Investițiile în general ocupa un loc central atât în sfera producției de bunuri și servicii cât și în sfera consumului, fiind factorul care influențează simultan cererea și oferta.

Realizarea acestei investiții în sfera producției, are ca efect creșterea și diversificarea ofertei și implicit creșterea veniturilor agenților economici colaborează în desfășurarea activității. Concomitent va fi influențat și gradul de ocupare a forței de muncă, alături de creșterea câștigurilor salariale ce va duce la sporirea de cereri de bunuri de consum și servicii. Pe de altă parte va avea loc o creștere a economiilor populației și va crește volumul disponibilităților financiare ale agenților economici dând posibilitatea acestora să realizeze noi investiții.

In plan social,

Investitiile joaca un rol important în ocuparea forței de muncă prin crearea denoi locuri de muncăși îmbunătățirea calității vieții. Punerea în practica a proiectului de investițiiantrenează modificări pe piața forței de muncă, creând o cerere suplimentară de forță de muncă.Investiția joacă un rol important în etapa actuală la rezolvarea unor probleme locale ale comunității privind serviciile.

9. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "**INTRODUCERE TEREN IN NTRAVILAN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI FABRICI DE BERE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ASIGURARE UTILITATI** in extravilanul municipiului Botoșani, disponibil pentru aceasta investitie de 4800,0mp, compus dinimobilele CF/NC66297 – 1000mp, CF/NC66298 – 1000mp, CF/NC66299 – 999mp, CF/NC66300 – 1160mp, și CF/NC66301- 641mp.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULATIEI PROPUSE LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA
- MENȚINEREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE A AMPLASAMENTULUI IN UTR nr 59 - I1, subzonă exclusivă de unități industriale, depozite și transport (combinat cu subzona funcțională Lmu sau IS)
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE reglementata pentru subzona activități productive și de servicii
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACA EXISTA)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACA EXISTA)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL

- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

Intocmit,
COORD. URB..arh. Mihai Tulbure