

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARII: **PLAN URBANISTIC ZONAL: "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+2E (Retras) SI IMPREJMUIRE TEREN"**.
- BENEFICIAR: **S.C. VULTURI S.R.L. – prin administrator Cepoi Marcel - Marian**
- PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L. - BOTOSANI,**
- DATA ELABORARII: **02.2022**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### • SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM

*Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în str. Municipiul Botosani, str. Parcul Tineretului, nr. 5, CF nr 54130, Nr. Cad. 54130, în vederea realizării obiectivului: " **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+2E (Retras) SI IMPREJMUIRE TEREN"***

Pentru a raspunde unui numar mare de solicitari din partea celor care au nevoie de o locuinta, in municipiul Botosani, se doreste realizarea unui mic imobil de locuinte cu 6 unitati locative.

Solicitarile de locuinte in Municipiul Botosani sunt foarte numeroase, cereri venite de la diversi tineri cu sau fara familie. Aceasta oportunitate de a oferi locuinte, va lega generatiile tinere de locul de bastina, luand in considerare faptul ca acestia tind sa emigreze spre alte zone care le ofera posibilitati mai bune.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale
- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

##### • PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A ORASULUI PENTRU ZONA STUDIATA

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 9. Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, cu inaltimea peste 10m.

Funcțiunea dominantă: Llu1

Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Pp, Ccr

Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General – municipiului Botosani si Regulamentul local de Urbanism al acestuia
- Plan cadastral al municipiului Botosani

- Plan cadastral – CAD 54130;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 567 / 19.07.2021
- Ridicare topografica vizata OCPI – zona studiata –
- Studiu geotehnic pentru parcela studiata

• **LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General – municipiului Botosani – intocmit de S.C. URBA S.A.

• **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Concomitent cu PUZ-ul de fata, se actualizeaza si Planul Urbanistic al municipiului Botosani.

• **DATE STATISTICE**

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori. Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin.

Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de rromi, 21 de ucraineni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7.434 de persoane cu etnie nedeclarată. Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: românește 98.338, ungurește 14, țigănește 817, ucraineană 12, nemțește 10, turcește 8, rusește 156, italienește 12, grecește 14, armeneste 3, idiș 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7.422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

• **PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI**

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective – constructii de locuinte si functiuni complementare.

**2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI**

**2.1 EVOLUTIA ZONEI**

• **DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Botosani U.T.R. nr.9. – Str. Parcul Tineretului, Nr. 5.

U.T.R. nr. 9 " Parcul Tineretului - Blocuri" este situat în totalitate în intravilan al Municipiului Botosani.

Zona studiata nu s-a dezvoltat mult in ultimii ani, principalele lucrari realizate fiind cele edilitare si de sistematizare a zone. In partea de vest a amplasamentului studiat s-au realizat o serie de constructii cu regim de inaltime P+1E.



U.T.R. 9 - anul 2009



U.T.R. 9 - anul 2020

• **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, teritorii ocupate de spații verzi, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan al orașului. Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al municipiului, după 1990. Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de acces carosabile la drumuri existente.
- retrocedarea terenurilor către foștii proprietari – pe fostele proprietăți – afectate de evoluția urbanistică a cinci decenii.

Zona studiată cuprinde blocuri de locuințe colective P+4E situate la Est, Vest, Nord și Sud de amplasamentul studiat, alei carosabile și parcuri, terenuri libere, în teritoriul intravilan al municipiului.

Relația acestor terenuri cu cadrul construit existent, integrarea spațială a viitoarelor construcții - toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

#### • **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datele statistice confirmă perspectivele de creștere economică ale României, iar acest context favorabil trebuie valorificat pentru a permite cetățenilor să aibă acces la oportunități și să-și maximizeze potențialul productiv. În acest context, domeniul locuirii detine un rol important în procesul de creștere economică și incluziune socială, însă este necesară reformarea politicilor astfel încât problemele multiple la nivelul domeniului să fie abordate la nivel strategic într-un mod coordonat.

## **2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### • **POZIȚIA ZONEI FAȚA DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Amplasamentul alocat de beneficiarul obiectivului este situat în zona de Nord - Est a municipiului Botosani, cu acces rapid la mijloacele de transport în comun.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. este proprietate privată S.C. VULTURI S.R.L. dobândit prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 659 din 12.04.2021

Suprafața terenului alocat este de 475mp din acte, 481mp din măsurători, forma terenului este poligonală, cu laturile lungi de 24,10 m și, iar cele scurte de 22,06 m, respectiv 18,23m.

Terenul prezintă pe două laturi alei de circulație pietonală și auto și are următoarele vecinătăți:

- La nord – Spații verzi, Grădina nr. 22 – domeniu public al mun. Botosani
- La sud – Spații verzi, circulație vehicule - Str. Parcul Tineretului – domeniu public al mun. Botosani
- La est – Spații verzi și circulație vehicule – Alee de acces parcare – domeniu public al mun. Botosani
- La vest – Spații verzi și bloc de locuințe P+4

#### • **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

Zona dispune de echipare tehnico-edilitară – amplasamentele studiate beneficiind de posibilitatea realizării racordurilor și bransamentelor la sistemul edilitar orășenesc.

Zona este caracterizată prin existența instituțiilor și serviciilor de interes general – în domeniul învățământului primar, al dotărilor comerciale și construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Acestul principal către terenul studiat se va realiza prin latura de Sud, prin intermediul unui acces din Str. Parcul Tineretului. Un acces secundar către parcare subterană prevăzută prin proiect se va realiza pe latura de Est a terenului cu legătura din aleea de acces către Grădina nr. 22 și zona de parcare existentă. Ambele accese vor fi modernizate și ajustate conform normativelor în vigoare.

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Str. Parcul Tineretului, de unde se face și accesul în parcare supraterană pentru 3 vehicule.

Accesul auto secundar către parcela studiată din strada cale de acces către Grădina nr. 22 va fi prevăzut cu rampă auto de acces în subteran, cu ușă metalică pentru control acces.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### • **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Botosani în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 9. având funcțiunea subzonă exclusiv rezidențială Llu1 (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu înălțimea peste 10m.

Adiacent terenului studiat se afla:

- Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m)
- Subzona exclusiv rezidentiala ( locuinte si functiuni complementare)
- Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 cu inaltimea pana la 10m. - LMu1.

#### • **RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Se identifica relationari intre functiunile din zona: locuinte si functiuni complementare, circulatia carosabila organizata, parcaje aferente, accese pietonale.

#### • **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

**Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:**

**P.O.T. Existent = 0,00 %**

**C.U.T. Existent = 0.0**

#### • **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Terenul propus studiului este liber de sarcini. În zona propusă pentru amplasare exista locuinte colective institutii de interes general (gradinita), aparținând diferitelor persoane private și diferitele instituții publice.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt: ca structura zidărie portantă din BCA sau cărămida G.V.P. sau blocuri ceramice sau structuri pe cadre din B.A., acoperiș tip terasa pentru locuintele colective (la care s-au realizat partial sarpante); tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate.

#### • **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE**

In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: - asigurarea cu dotari de invatamant pimar si gimnazial.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara se mentioneaza corelarea cu serviciile publice din aceasta categorie, existenta pe raza de servicii a orasului.

#### • **ASIGURAREA CU SPATII VERZI**

Spatiile verzi sunt constituite din plantatiile de pe parcelele individuale a diferitelor persoane sau institutii.

#### • **EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE- nu este cazul.**

#### • **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

DISFUNCTIONALITATI		
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	Cadru construit este defint, constructii in stare buna in zona pentru locuinte, dotari si servicii. La imobilele pentru locuinte colective, proprietarii apartamentelor au facut lucrari de modernizare incoerente (punctuale) la fatade si acoperis	Realizarea unor programe de reabilitare a imobilelor de locuinte cu finisaje unitare (pe toata cladirea) Dezvoltare urbana coerenta.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si energie electrica, canalizare	Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investitiei propuse, prin racord la retelele existente in zona.

#### 2.6.1. **ECHIPARE EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA**

##### • **ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI**

Zona studiata are acces carosabil si pietonal din strada Parcul Tineretului si din cale de access parcare existenta si Gradinita Nr. 22.

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă din rețeaua municipiului Botosani.  
Zona dispune de rețele de canalizare din rețeaua municipiului Botosani.  
Zona dispune de rețele de gaz din rețeaua municipiului Botosani.  
Zona dispune de rețea electrică de joasă tensiune la limita de proprietate a terenului studiat.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### • RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

### • EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zonă.

### **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Circulația carosabilă – nu se evidențiază puncte/ trasee din sistemul căilor de comunicații – cu riscuri pentru zonă.

Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale rețelelor tehnico-edilitare existente.

### • EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

– nu este cazul

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+2E (retras) SI IMPREJMUIRE TEREN.**

În momentul de față, municipiului Botosani, este într-o continuă dezvoltare, primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonei cu diferite obiecte de activitate.

În urma multitudinii de solicitări, s-a constatat necesitatea realizării de locuințe, cu scopul de a crea un mediu atractiv, prin asigurarea de locuințe accesibile financiar și poziționate în apropierea zonei centrale a municipiului Botosani.

Pentru investiția propusă s-a obținut Avizul de inițiere, și s-a efectuat procedura de consultare a populației conform legii. După afișarea panoului de informare la fața amplasament și după afișarea pe situl primăriei au fost sugeriile și întrebări de la proprietarii din zonă. S-a răspuns la în scris la acestea de către beneficiar.

Pentru a răspunde unui număr mare de solicitări din partea celor care au nevoie de o locuință, în Municipiul Botosani, se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective însumând 18 unități locative. Finanțarea lucrărilor este din surse proprii.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiectivul PUZ este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, a apariției noilor de investiții în zonă, opțiunii investitorilor – în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și al dezvoltării ulterioare a zonei.

Pentru obiectivul: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+1E+2E (retras) ȘI IMPREJMUIRE TEREN.**

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI BOTOSANI**

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în UTR nr. 9 zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), sunt stabilite următoarele reglementări urbanistice:

- organizarea rețelei stradale: strada Ale. Gen. Ghe. Avramescu
- POT maxim – 40%
- CUT maxim – 2.00;

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- nu este cazul

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### • ORGANIZAREA CIRCULATIEI

##### CIRCULATIACAROSABILA

Accesul auto, cat si cel pietonal in cadrul amplasamentului, se realizeaza atat din calea de acces din partea de Sud-Vest (Str. Parcul Tineretului), cat si din calea de acces de pe latura Nord-estica a amplasamentului ( Cale acces Gradinita Nr. 22 si parcare).

#### • ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN

– nu este cazul.

#### • ORGANIZAREA PARCAJELOR

Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată.

Pe parcela studiată se vor amenaja 3 locuri de parcare supraterane (pe latura de Sud-Vest cu acces din Str. Parcul Tineretului) si 3 locuri de parcare subterane (cu acces controlat din Cale de access catre Gradinita Nr.22 si parcare existenta).

Se respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism anexa nr. 5, aliniatul 5.11.1.

#### • ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente circulatiei carosabile si pe alei pietonale.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiată.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme.

#### 3.5.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG.

#### REGLEMENTARIURBANISTICE

##### CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

#### Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane

Prin prezentul proiect se doreste realizarea tuturor lucrarilor necesare in vederea construirii unui imobil de locuinte colective , ce va avea un numar de 6 unitati locative; 5 apartamente cu doua camere si 1 garsoniera, amplasamentul fiind in strada Parcul Tineretului Nr. 5, mun. Botosani. Constructia dorita, avand regim de inaltime D+P+1E+2E retras. maxim coama= 10.00 m va beneficia de spatiile necesare desfasurarii activitatilor specifice, conform standardelor actuale cuprinse in Legea Locuintei nr. 114/1996 .

**Compartimentare Tronson/Bloc** Spatiile vor fi distribuite astfel :

NIVEL	NUMAR APARTAMENTE	Suprafata construita mp	Suprafata utila mp
SUBSOL	adapost ALA Boxe , parcare	237	140

PARTER	2ap/2 cam.	176	145
ETAJ 1	2ap/2 cam.	176	145
ETAJ 2	2ap/2 cam.	176	145
<b>TOTAL</b>		<b>765</b>	<b>575</b>

#### Descrierea constructiva:

Cladirea va fi realizata pe sistem de cadre din beton armat cu inchideri exterioare din zidarii din BCA de 30 cm si pereti de compartimentare din zidarii din BCA de 30 si 15 cm.

Cladirea va avea regimul de inaltime D+P+1E+2E retras.

Inaltimea utila a nivelului va fi de 3.00 m

Acoperisul va fi tip terasa.

#### Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica într-o unitate teritorială de referință (încadrare funcțională conform definirii din PUG Botoșani și a RLU aferent) :

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 9 Llu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu inaltime de peste 10m.

#### Regimul de înălțime

Respectând regimul de înălțime al construcțiilor specifice acestei funcționalități, regimul de înălțime propus pentru zona studiată este D+P+1E+2E (retras), cu inaltimea de aproximativ 10m la atic.

#### Regimul de aliniere al construcțiilor

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniaza parcelele propuse și asigurarea vizibilității în intersecții
- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "limita zonei de construire" (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Limita zonei de construire are următoarele aliniamente:

- Nord – la cca 0.10 m față de limita de proprietate, 28.92m pana la cea mai apropiata constructive (Gradinita Nr.22),
- Est – la cca 1.91m, respectiv 4,58 m față de limita de proprietate, 10.77m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,
- Sud – la cca 5.62 m față de limita de proprietate, 24,10m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,
- Vest – la cca 5.43 m, respectiv 6,13m față de limita de proprietate, 5.43m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,

Regimul de aliniere al construcției marcat în planșa "planșa A.04 Reglementari", evidențiază menținerea aliniamentului existent dictat de cladirea existenta. Constructia noua va fi amplasata pe următoarele aliniamente:

- Nord – la cca 0.10 m, respectiv 0.22m față de limita de proprietate, 28.92m pana la cea mai apropiata constructive (Gradinita Nr.22),
- Est – la cca 1.90m, respectiv 4,70 m față de limita de proprietate, 10,77m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,
- Sud – la cca 7.36 m, respectiv 8.56m față de limita de proprietate, 24,10m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,
- Vest – la cca 6.73 m, respectiv 7.10m față de limita de proprietate, 6.73m pana la cel mai apropiat bloc de locuinte colective,

### Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru construcții de locuințe și pentru sănătate, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi :

- P.O.T max. = 40% ;
- C.U.T max. = 2.00

### **CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE**

**Prin amplasarea construcției propuse (bloc de locuințe colective D+P+1E+2E retras) se respectă art. 3 din Ordin 119/2014 modificat ulterior cu Ordinul nr. 994/2018 nu modifica durata de însorire pentru toate încăperile de locuit ale clădirilor învecinate, într-o zi de referință la data solstițiului de iarnă (21 decembrie).**

**Având în vedere cele de mai sus, pentru zona studiată, bilanțul teritorial comparativ (existent și propus) cunoaște următorii parametri urbanistici:**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	481	100.00	481.00	100.00
SPATIU VERDE	481	100.00	61.89	12.87
PIETONAL	0.00	0.00	61.89	12.87
CAROSABIL	0.00	0.00	106.94	22.23
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	174.75	36.33
Constructii Sdc	0.00		692.26	
<b>P.O.T.</b>	0.0		36.3	
<b>C.U.T.</b>	0.00		1.44	

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### • EXISTENTA INSTALATII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica de la rețeaua de joasa tensiune din zona si pana la firdedele de bransament se va face conform unui proiect de specialitate elaborat de societatea de distributie din zona. Din firdedele de bransament FB amplasate la exteriorul blocului se vor alimenta FDCP – urile amplasate la parter, langa tabloul de utilizare comun TUC, prin coloane electrice trifazate realizate din conductoare de cupru protejate in teava PVC.

Fiecare apartament va dispune de contorizare individuala.

#### • INSTALATII SANITARE:

Instalatiile de alimentare cu apa si canalizare ale blocului se vor racorda la rețelele existente ale orasului. Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua stradala existenta in zona prin conducte de tip PE, rețeaua de canalizare exterioara va fi din conducte PVC - KG. Instalatiile interioare se vor realiza cu conducte de tip PPR pentru apa si conducte PVC pentru canalizare, montaj aparent/ingropat.

Fiecare apartament va avea contorizare individuala pentru consumul de apa.

#### • INSTALATII DE INCALZIRE SI APA CALDA MENAJERA

Agentul termic necesar incalzirii si prepararii a.c.m. va fi furnizat de la C.T. cu functionare pe gaz, individuale pentru fiecare apartament, Distributia agentului termic se va face cu conducte tip PPR/Pe - Xa, amplasate in canalul tehnic si in ghețele sanitare de pe palier.



#### • **GOSPODARIE COMUNALA**

Depozitarea gunoiului se va realiza la pubelele de colectare deseuri menajere si selective existente in zona, la o distanta de aproximativ 75m spre strada Aleea Smardan.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

• **DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE** – nu este cazul – dezvoltarea urbanistica propusa este compatibila zonei de locuinte colective si functiuni complementare existenta.

• **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE** – nu este cazul

• **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR** – conform sistemului integrat de management al deeurilor

Depozitarea gunoiului se va realiza la pubelele de colectare deseuri menajere si selective existente in zona, la o distanta de aproximativ 75m spre strada Aleea Smardan.

#### • **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN**

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesese pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.

Se va avea in vedere realizarea plantatiilor pe latura sud-vest si nord-est a zonei de dezvoltare, respectiv, intre zona mixta propusa si zona aferenta locuintelor colective – pentru asigurarea conditiilor de protectie vizuala.

#### • **REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Dezvoltarea urbanistica propusa, pentru zona de locuinte si functiuni complementare – pe amplasamentul considerat conditii naturale favorabile date de declivitatea terenului; de asemenea, conduce la crearea unui front construit la aleea de access carosabil, in masura in care acesta se integreaza in cadrul construit existent si realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal, reconsiderand caracterul urban al zonelor rezidentiale.

### **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE** – nu este cazul.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publica existente in zona sunt reprezentate de Gradinita cu program prelungit Nr.22 aflata la o distanta de aproximativ 29m si Scoala gimnaziala Nr.2, aflata la o distanta de aproximativ 59m.

### **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

#### • **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG**

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

#### • **CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul care a generat studiul de oportunitate privind analiza posibilitatii interventiei urbanistice este parcela teren proprietate privata SC VULTURI SRL conform. Act CV 659 din 12.06.2021, identificata cu CF.

● **PRIORITATI DE INTERVENTIE** - Se va urmări aprobarea PUZ și a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele și organele în drept.

● **APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII - Oportunitatea investițiilor solicitate se justifică prin:**

\*condițiile de amplasament: - situare în teritoriu:

Crearea unui front construit la aleea interioară de acces carosabil, în măsura în care :

\* acesta se integrează în cadrul construit existent,

\* realizează puncte de interes în parcursul pietonal, reconsiderând caracterul urban al zonelor rezidențiale

Crearea dotărilor de interes public necesare la nivel de cartier

Crearea locurilor de muncă și atragerea forței de muncă

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire.

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul urbanistic general
- fondul construit existent;
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor.

În concluzie, considerăm că Soluția propusă oferă un maxim de eficiență privind ocuparea terenului, orientarea optimă a clădirilor precum și organizarea optimă a circulației

întocmit: arh. Haralamb Constantin

coordonator urbanism: arh. Tulbure Mihai