

## PAGINA DE TITLU

### DENUMIREA INTOCMIRE PUZ SEDIU ADM. SI LOCUINTA P + 2E SI BAZIN INOT DIDACTIC DESCOPERIT

**BENEFICIAR** s.c. CINTEZA SERVICE COM s.r.l.  
**AMPLASAMENT** Str. Palermo nr. 2, N.C. 81209, mun. Barlad, jud.

Vaslui

**PROIECTANT** s.c. MaTeo Arhitect Design s.r.l., Barlad, Vaslui

**NR. PROIECT** 14

**FAZA**

**DATA PROIECT** 24/07/2022

### LISTA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL** s.c. MaTeo Arhitect Design s.r.l., Barlad, Vaslui

**ȘEF PROIECT** Arhitect dipl. Neculai Hangar

**ARHITECTURA** s.c. MaTeo Arhitect Design s.r.l., Barlad, Vaslui

**STRUCTURA** S.C. Proconrot S.R.L., Barlad, Vaslui

**INSTALATII** s.c. Conenergy Plan s.r.l. Barlad, Vaslui





# **STUDIU DE OPORTUNITATE** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **- INTOCMIRE P.U.Z. SEDIU ADMINISTRATIV SI LOCUINTA P+2E SI BAZIN INOR DIDACTIC DESCOPERIT -**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- denumirea lucrării: **STUDIU OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL**
- denumirea investitiei: **INTOCMIRE P.U.Z. SEDIU ADMINISTRATIV SI LOCUINTA P+2E SI BAZIN INOR DIDACTIC DESCOPERIT**
- beneficiar: **s.c. CINTEZA SERVICE COM s.r.l., Barlad**
- amplasament : **Barlad, strada Palerma nr. 2, NC 81209, jud. Vaslui**
- proiectant general: **s.c. MaTeo Arhitect Design s.r.l.**
- data elaborarii: **iulie 2022**

##### **1.2. SURSE DOCUMENTARE**

Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a P.U.G. al municipiului Barlad, nr. 3178/1995 faza, aprobat prin hotararea Consiliului local Barlad nr. 17/30.01.2013., documentare la Primaria municipiului Barlad, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 410 / 13.07.2022, studiu pe sit, legislatia aplicabila in vigoare .

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

##### **2.1. Incadrarea in localitate**

Terenul studiat in vederea intocmirii "**PUZ – SEDIU ADMINISTRATIV SI LOCUINTA P+2E SI BAZIN INOR DIDACTIC DESCOPERIT** " se afla în intravilanul municipiului Barlad, in partea de sud - est a acestuia, cu acces auto si pietonal pe latura de nord, pe aleea de acces de pe NC 81210 si are o suprafata de **1.017,00 mp** și este destinat folosintei arabil, situat in UTR 10 Z.I. 10 ( zona industriala ).

**Facem mentiunea ca beneficiarul terenului cu N.C. 81210 ( s.c. CINTEZA SERVICE COM s.r.l.) si – a dat acordul notarial pentru a permite accesul auto si pietonal catre proprietatea cu N.C. 81209, document prezentat la documentatie.**

Terenul este incadrat de urmatoarele **vecinatati** :

- - **la nord-est** - proprietate privata – aleea acces N.C. 81210 – s.c. CINTEZA SERVICE COM s.r.l.
- - **la sud-est** - proprietate privata – N.C. 81210 – s.c. CINTEZA SERVICE



COM s.r.l.

- - **la nord-vest**

- proprietate privata – N.C. 81210 – s.c. CİNTEZA SERVICE

COM s.r.l.

- 

- - **la sud-vest**

- prop. privata – C.L.M.Barlad .

Terenul studiat este adiacent la :

- Calea de acces, stradă fara imbracaminte asfaltica definitiva , pietruita, cu doua benzi de circulatie , având lăţimea de **cca. 7,20 m** ;

In zona circulatia rutiera se desfasoara neorganizat dar fluent, neexistand posibilitate ambuteiajelor deoarece traficul este redus, nefiind o strada circulata, in zona fiind doar depozite de cereale.

In viitorul apropiat, nu se va preconiza modernizarea accesului ca investitie publica, decat prin investitii proprii.

## **2.2. Prevederile PUG-lui aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului.**

Conform PUG Barlad aprobat, precum si conform datelor din certificatul de urbanism eliberat pentru investitia propusa, terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Barlad si este incadrat la categoria de folosinta arabil.

Suprafata de teren ce face obiectul P.U.Z.- lui se învecineaza cu terenuri ocupate de constructii.

## **2.3. Situatiia juridica a terenului :**

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Proprietar</b>	<b>Nr. CF</b>	<b>Nr. Top</b>	<b>Suprafata totala din CF (mp)</b>
1.	s.c. CİNTEZA SERVICE COM s.r.l.	81049	81209	1.017,00

Nu sunt inscrise sarcini asupra imobilului studiat.

## **2.4. Folosinta actuala a amplasamentului studiat**

Zona se încadreaza în caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată.

- Zona seismică -  $A_g = 0.35$  g, cf. P 100/1/2013
- Perioada de colt -  $T_c = 1,0$  sec., cf. P 100/1/201
- Zona climatică - temperat continentală
- Zona eoliană - Presiunea de referinta a vantului, mediate pe 10 minute  $q_{ref} = 0,7$  kPa, cf. CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiune vantului.
- Inzapezirea - Valoarea caracteristica a incarcarii de zapada pe sol este de 2,5 KN/mp, cf. CR 1-1-3-2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.
- Adancimea maxima de inghet - 90-100 cm cf. STAS 6054/1977



Terenul este liber de sarcini.  
Destinatia actuala a terenului – arabil.  
Se solicita schimbarea destinatiei in curti constructii.

### **2.1. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico – edilitara a zonei, a amplasamentului analizat**

Zona este echipata cu utilitati: apa, gaz, energie electrica.

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara in interiorul parcelei. Din aceasta cauza nu trebuie analizata intreaga suprafata pentru a completa amplasamentul studiat cu utilitatile necesare din punct de vedere edilitar.

### **2.2. Disfunctionalitati**

- Nu exista spatii verzi amenajate pe teren .
- Nu exista reglementari urbanistice privind comert, servicii si locuire .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:**

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana, de reglementare specific, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbana accentuata.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii **Planului Urbanistic Zonal**, pe terenul proprietate privata a persoanelor juridice, situat in intravilanul municipiului Barlad.

**Tema proiectului pentru care se intocmeste documentatia PUZ prealabila, o reprezinta:**

- schimbarea indicilor urbanistici si spatiali pentru din zona respective pentru o cladire parter, etaj 1 si etaj 2 partial;
- schimbarea incadrarii terenului din arabil in curti-constructii;
- schimbarea incadrarii destinatiei din industrial in zona de agreement si spatii verzi amenajate.

Proiectul P.U.Z. ce se va intocmi va trebui sa urmareasca:

- stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- corelarea la celelalte zone de institutii si servicii din zona.

**Clădirile propuse se vor amplasa în conformitate cu prevederile Codului Civil.**

Obiectivul se va realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în parcarea din incinta.

Numarul de parcarii amplasate în incinta se va stabili în corelare cu funcțiunile propuse, respectând legislatia specifica, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare .

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi celespecifice zonei dar si corelate cu specificul cladirii ( comert si servicii ).

**Utilizari admise:**

Funcțiunile admise ale zonei sunt urmatoarele:

- servicii complementare cu functiunea de zona industriala;





-dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare si constructiile aferente.

## **DESCRIEREA FUNCTIONALA (caracteristicile investitiei propuse ):**

### **1. CLADIRE P + 2 E PARTIAL :**

- Tipul constructiei:	- constructie civila supraterana
- Functiunea propusa:	- SPATII BIROURI FIRMA, APARTAMENT SERVICIU
- Dim. max. la teren	- 12,00x 7,00 m
	- inaltimea maxima la coama = + 4,82 m,
	- inaltimea maxima la streasina = + 4,00 m,
- Suprafata construita PROPUSA	= 175,00 mp
- Suprafata desfasurata PROPUSA	= 595,00 mp
- POT existent	= 0 %
- CUT existent	= 0
- POT propus prin P.U.Z.	= 17,21 %
- CUT propus prin P.U.Z.	= 0,59

### **SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ**

#### **- Sistemul constructiv**

Infrastructura:	- Beton armat
Suprastructura:	- Beton armat
Acoperis:	- Terasa
Invelitoarea:	- Membrana bituminoasa

**Costul pentru realizarea investitiei, se estimeaza la 41.000,00 lei si va fi suportat integral debeneficiar.**

### **3.2. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

Nu este cazul

### **3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Localde Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

### **3.4. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE**

Parcela este echipata cu toate utilitatile.

## **4.CONCLUZII**

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii in continuarea a acestei zonei la adevaratul potential.

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.



Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportuna dezvoltarii zonei.**

După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ .

Intocmit,

Arhitect Hanganu Nicolae



