BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT MARIUS-PETRU SANDU
C.I.F. 19634327 T.N.A. – 4680 - NR. 97 / 20.06.2006 OAR IASI
VASILE MILEA 2 P2 A 4 BARLAD 0721.27.51.50, 0751.27.51.50

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE CABINETE MEDICALE
CU REGIM DE INALTIME P+1E
SI IMPREJMUIRE TEREN,

BENEFICIAR GHERGHESCU ANCA – AIDA,

AMPLASAMENT MUN. BARLAD, STR. 1 DECEMBRIE,
NR. 36 – 38 , NC 70 738,

PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT MARIUS - PETRU SANDU
C.I.F. 19634327 , AUT. NR. 97 / 20.06.2006

PROIECT NR. SMP 1412 / 2022,

ELABORAT IANUARIE 2023,

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT MARIUS - PETRU SANDU
C.I.F. 19634327 , AUT. NR. 97 / 20.06.2006
sanmar2sit@gmail.com , sanmar2sit@yahoo.com
0721 27 51 50 , 0751 27 51 50
CETATEA DE PAMANT , NR. 4 , BARLAD

ARHITECTURA : **ARH. SANDU MARIUS PETRU**

URBANISM :

ARH. NICOLAE HANGANU
ARH. SANDU MARIUS PETRU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4680
Marius Petru SANDU
Arhitect cu drept de semnătură

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius P. I. SANDU
arhitect
D Z1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT SANDU MARIUS PETRU
sanmar2sit@yahoo.com • sanmar2sit@gmail.com
C.I.F. 19634327
0721 275150 • OAR IAȘI • 0751 275150
TNA 4680 • DOV. OAR 97/20.06.2006

REGISTRUL URBANIȘTILOR
RUR
Nicolae N. HANGANU
arhitect
D E

CUPRINS

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4680
Marius Petru SANDU
Arhitect cu drept de semnătură

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius P. SANDU
arhitect
D 21 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Nicolae N. HANGANU
arhitect
D 5

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - ARHITECT SANDU MARIUS PETRU
sanmar2sit@yahoo.com • sanmar2sit@gmail.com
0721 275150 • OAR IAȘI • 0751 275150
C.I.F. 19634327
CER. OAR 140/20.06.2006 • AUT. OAR 97/20.06.2006

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE		Nr. Pag.
	Coperta	
	Lista si semnaturile proiectantilor	
	Cerere intocmita de beneficiar	
	Carte identitate beneficiar	
	Certificat de urbanism 463 / 24.08.2022	
	Aviz de oportunitate emis de Primaria BARLAD	
	Aviz favorabil intocmire PUZ emis de Primaria BARLAD	
	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE	
	Memoriu P.U.Z.	

PIESE DESENATE			Scara	
	U0	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	1 : 5000	
	U1	SITUATIA EXISTENTA	1 : 500	
	U2	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500	
	U3	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500	
	U4	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1 : 500	
	U5	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA SITUATIE	1 . 200 1 . 100	

ANEXE		
	Contract de vanzare-cumparare Extras de carte funciara Documentatie cadastrala Extras de plan cadastral de carte funciara si inventar de coordonate Ridicare topografica Studiu geotehnic Avize, acorduri, autorizatii	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Nicolae N. HANGANU
arhitect
D E

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4680
Marius Petru SANDU
Arhitect cu drept de semnătură

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius P. I. SANDU
arhitect
$D_{Z1}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT SANDU MARIUS PETRU
sanmar2sit@yahoo.com • sanmar2sit@gmail.com
0721 275150 • 0751 275150
C.I.F. 19634327
OAR IAȘI • OAR 140/20.06.2006 • TNA 4680 • DOV. OAR 97/20.06.2006

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

Prezenta documentatie a fost intocmita in conformitate cu prevederile din ORDINUL nr. 176/N/16 august 2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 – 2000- avizat M.L.P.T. cu nr. 54/11.04.2000, precum si cu prevederile urmatoarelor acte normative :
LEGEA nr. 350/6.07.2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului,
LEGEA nr. 289/2006/07.07.2006 pentru modificarea si completarea LEGII 350/2001, privind amenajarea teritoriului, ---- Planul urbanistic general al MUN. BARLAD judetul Vaslui si certificatul de urbanism 463 / 24.08.2022, eliberat de primaria municipiului BARLAD

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII	**INTOCMIRE PUZ** **CABINETE MEDICALE CU REGIM DE INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN,**
AMPLASAMENT	**MUN. BARLAD, STR. 1 DECEMBRIE, NR. 36 - 38** **NR.CAD. 70 738, BARLAD, VASLUI**
BENEFICIAR	**GHERGHESCU ANCA – AIDA**
PROIECTANT	**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA** **ARHITECT MARIUS-PETRU SANDU** **T.N.A. – 4680 - NR. 97 / 20.06.2006** **C.I.F. 19634327** **0721.27.51.50, 0751.27.51.50**
ELABORAT	**IANUARIE 2023**

1.2.Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Beneficiarul si-a propus urmatoarele obiecte de investitie :
PLAN URBANISTIC ZONAL – CABINETE MEDICALE CU REGIM DE INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN
Cladirea proiectata va avea destinatia de CENTRU MEDICAL pe 2 niveluri PARTER, ETAJ 1.
In prezent terenul este neconstruit ..
Constructia noua va fi realizata cu o structura de tip pereti structurali din beton armat si caramida BCA, cu acoperire de tip terasa circulabila si cu luminatoare , cu 1 scara de coborare la nivelul strazii .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Beneficiarul intentioneaza sa investeasca si sa valorifice amplasamentul solicitat in PUZ , teren in prezent amenajat si construit situat in intravilan BARLAD, STR. 1 DECEMBRIE, NR. 36 – 38 .

1.3. Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan Urbanistic General MUNICIPIUL BARLAD, judetul Vaslui
Documentatii cadastrale si topografice
Planuri parcelare

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Studiu geotehnic
Documentatii cadastrale si topografice

Date statistice

Date statistice furnizate de Directia Judeteana de Statisitica Vaslui , Bucuresti.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. – Evolutia zonei

date privind evolutia zonei

Amplasamentul acestei localitati se incadreaza in zona deluroasă ce face parte din Podişul Central Moldovenesc.

Potential de dezvoltare –Beneficiarul **GHERGHESCU ANCA – AIDA** intentioneaza sa investeasca si sa valorifice amplasamentul solicitat in PUZ , teren in prezent neconstruit.

2.2. Incadrarea in localitate

Beneficiarul detine in proprietate exclusiva concesionata suprafata de 404,85 mp cf cc.

Relationarea zonei cu localitatea , sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Principala artera de circulatie a zonei este strada 1 DECEMBRIE la partea sudica a proprietatii cu o deschidere la strada de 32,31 ml si o adancime maxima de 20,01 ml la partea vestica.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:
relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.
Terenul este plan si orizontal având stabilitatea generala asigurata.
Din punct de vedere seismic, terenul se încadreaza în zona cu Tc=1,0s si ag=0,35g
Adîncimea de înghet conform prescriptiilor este de 0,90 m.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonal, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz

Principala artera de circulatie a zonei este strada 1 DECEMBRIE , strada de categorie a III-a, cu 2 benzi de 3,5 ml , dimenisune maxima de cca 7 m si trotuare variabile de max 2 m latime, in total un profil stradal pina in limitele de proprietate de cca 11 ml.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati –Nu este cazul – prin fata terenului nu trece nici un traseu de transport in comun de gabarit mare, trotuarele au fost reconditionate si schimbate imbracamintea acestora impreuna cu bordurile suprainaltate .

2.5. – Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent functiunea dominanta a terenurilor este de locuinte mici de pina la 3 niveluri , institutii si servicii , licee, scoli , gradinite, service auto si piese de schimb, spatii comerciale parter ;
beneficiarul intentioneaza sa amplaseze urmatoarele obiecte de investitie:
CABINETE MEDICALE CU REGIM DE INALTIME P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona este construita cu un procentaj ce difera de la cca 40% la 85 % POT.
In prezent amplasamentul studiat este neconstruit .

Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata se afla in intravilan municipiul BARLAD .
UTR 1 Z (L.M.u. + L.I. + I.S.s.) p. 1. t. a. b.

Asigurarea cu servicii a zonei , in corelare cu zonele vecine

Zona studiata este dezvoltata preponderent in comert, productie, prestari servicii, locuinte mici ,

Asigurarea cu spatii verzi –in prezent in zona NU sunt zone de tip parcuri sau gradini, squaruri publice

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale de tip alunecari de teren sau inundatii.

Principalele disfunctionalitati
Zona studiata cuprinde terenuri care nu pun in valoare intreg potentialul de dezvoltare al zonei centrale a muncipiului Barlad, atat la nivel construit cat si amenajat, strazi si trotuare neconforme.

2.6. Echipare edilitara

retelele de energie, gaze , telefonizare, internet, apa canal - sunt existente in zona pe strada 1 Decembrie ,
Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al CONSTRUCTIEI sau zonei înconjurătoare;
Zona este complet echipata edilitar.
Existenta si pozitia retelelor se va stabili in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati. Sursa

Principalele disfunctionalitati
In zona nu exista spatii plantate, de agrement sau sport organizate / publice,dar loturile cuprind un procent suficient de gradina.
Principala sursa de poluare in zona este traficul auto.
Nu exista spatii de parcare conforme cu necesitatile zonei centrale a municipiului si dispuse in spic sau perpendiculare pe calea de rulare , nu sunt dimensionate corespunzator si genereaza conflicte.
In zona nu se gasesc obiective care sa necesite zone de protectie sanitara;
Stabilirea de masuri de protectie a mediului pentru reziduurile de carburanti de pe platformele auto, precum si fata de sistemele de canalizare si colectare deseuri.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MLAPT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare , problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurile de urbanism. Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :
Relatia cadrul natural – cadru construit
Terenul este relativ plat si orizontal având stabilitatea generala asigurata.
Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Riscuri climatice
a.1) *Riscul de inundatii*
Investitia propusa nu va fi amplasata in apropierea unor albii de rau, parau sau torente
Amplasamentul propus este la baza versantului unui deal , astfel apele pluviale se scurg spre baza versantului in mod natural datorita pantei pe strazile adiacente zonei si mai departe la canalizarea orasului din zona centrala sau in canalul natural al paraului Valea Seaca din apropiere.
a.2) *Riscul de furtuni*
Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.
Riscuri geologice
b.1) Riscul de alunecari de teren
In zona studiata nu s-au semnalat alunecari de teren
Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.
Pentru prevenirea și protecția urmărilor dezastruoase ale alunecărilor de teren sunt necesare următoarele măsuri:
asigurarea unui sistem de drenare a apei din masivul versantului printr-un sistem de drenuri împădurirea și înierbarea versanților (se pot folosi și plase geotextile sau geosintetice).
b.2) Riscul la cutremure
Tipul de structura aleasa pentru cladire este cladire cu pereti portanti din zidarie confinata cu stalpi si centuri din beton armat. structura recomandata pentru zona seismica in care se amplasaeaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor
P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de
proiectare pentru clădiri
NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa
CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie
Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:
intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,
efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,
exercitarea controlului antiseismic.
Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:
avertizarea autoritatilor,
oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri (electrice etc),
autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,
retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire.
protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,
asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.
Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:
alarmarea si alertarea fortelor de interventie,
cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,
stingerea eventualelor incendii,
inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),
asigurarea supravietuirii sinistratilor,
elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

Riscuri biologice

c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze c.1.1)
Epidemii - Nu este cazul.
c.1.2) Epizootii, zoonoze Pentru prevenirea unor asemenea fenomene este necesară luarea unor măsuri la nivel local :
cunoaşterea efectivelor de animale în special colectivităţi mari ;
supravegherea stării de sănătate pentru evitarea izbucnirii bolilor majore la animale prin structurile existente ale Direcţiei Sanitare Veterinare a judeţului ;
conştientizarea cetăţenilor despre importanţa anunţării oricăror simptome de îmbolnăvire la animalele din gospodăria proprie ;
-anunţarea Comitetului Judeţean pentru Situaţii de Urgenţă despre apariţia fenomenelor de această natură.
Pentru gestionarea cazurilor de îmbolnăviri la animale la nivelul judeţului a fost constituit Comandamentul Antiepizootic, care stabileşte şi transmite măsurile specifice către Comandamentele antiepizootice municipale, orăşeneşti şi comunale.
In zona nu se gasesc obiective care sa necesite zone de protectie sanitara;

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona-

nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

nu este cazul

Evidentierea potentialului balnear si turistic

nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Investitia propusa se incadreaza in programul de valorificare a potentialului de dezvoltare a zonei, pentru a se crea noi locuri de munca si venituri pentru populatia din zona , marirea veniturilor din taxe a administatiei locale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru intocmirea prezentului PUZ a fost considerata necesara întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a documentatiilor cadastrale si topografice si a unui studiu geotehnic.
Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarului GHERGHESCU ANCA - AIDA.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul este situat in intravilan, STR. 1 DECEMBRIE, NR. 36 - 38, mun Barlad, judetul Vaslui, conform P.U.G. si se afla in zona protejata a monumentului istoric PODUL VERDE supus declasarii pentru modificarea dimensiunilor si gabaritelor de circulatie de pe acesta .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural ; relationarea cu formele de relief ; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate ; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc – dupa caz – NU ESTE CAZUL.

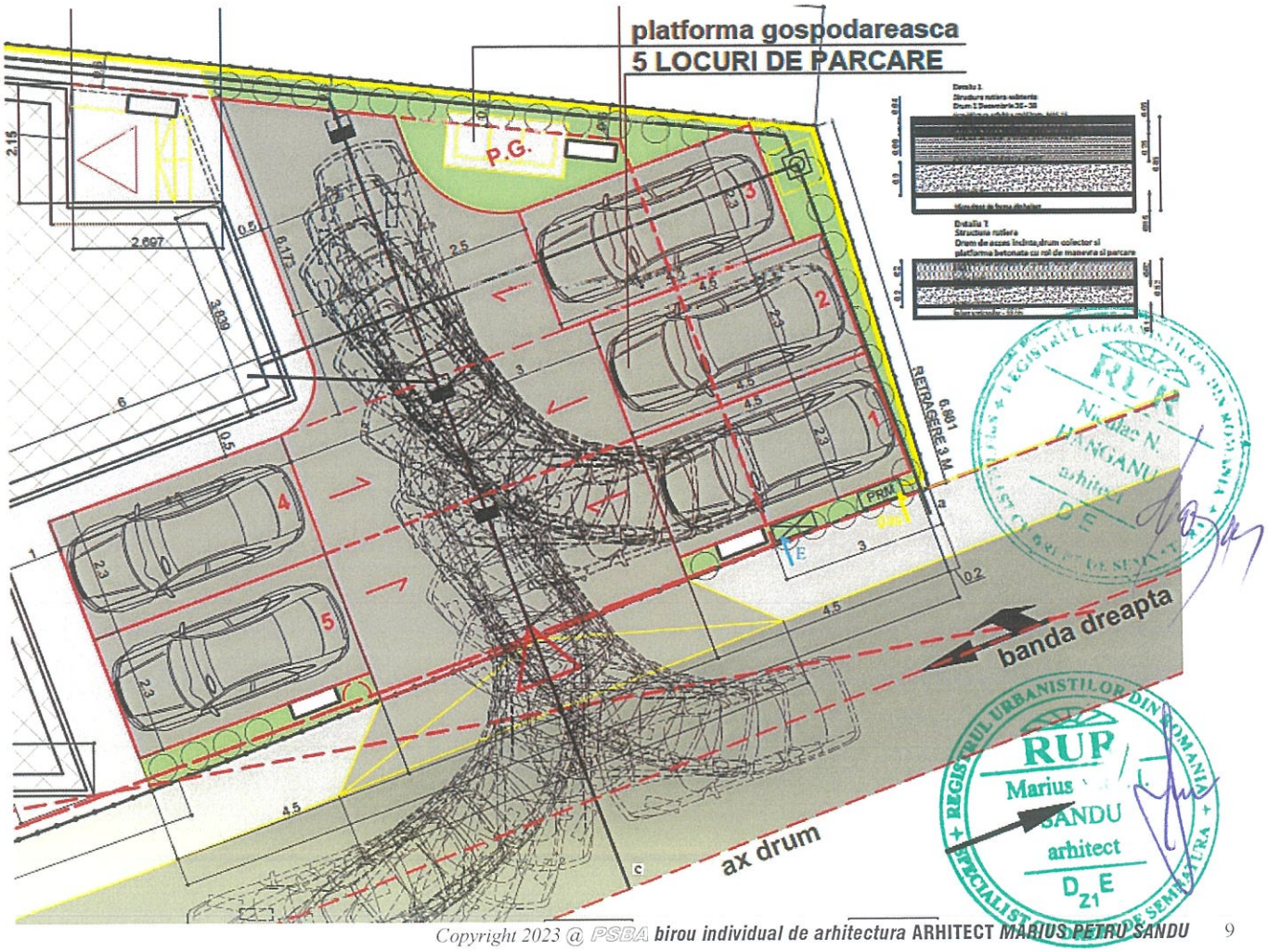
3.4. Modernizarea circulatiei

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziilor studiilor de fundamentare se vor prezenta:

Organizarea circulatiei :

Principala artera de circulatie a zonei este strada STR. 1 DECEMBRIE,
Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din strada STR. 1 DECEMBRIE, STRADA DE CAT. A III - A CU O BANDA DE CIRCULATIE PE FIECARE SENS DE CCA 3,5 ML FIECARE .

Se propune o alee de cca 6 metri care va deservi parcarea A 5 POSTURI AUTO



Calculul locurilor de parcare:

Locurile de parcare au fost stipulate in avizul de oportunitate nr 1 din data de 12.01.2023

studiul in cauza este realizat pe o suprafata de 404 de mp ceea ce necesita asigurarea locurilor de parcare obligatorii 5 la numar iar prin tema de proiectare ***nu se infiinteaza sectie de chirurgie sau pediatrie .***

Descrierea activitatii obiectivului:

Cladirea proiectata va avea destinatia de CENTRU MEDICAL pe niveluri PARTER, ETAJ 1. Constructia va fi realizata cu o structura mixta de tip pereti structurali din beton armat si stalpi cu grinzi, cadre de beton armat cu deschideri mari, cu acoperire de tip terasa circulabila si terasa innierbata de tip terasa verde, cu luminatoare , cu o scara de urcare intr-o singura rampa de la nivelul strazii catre etaj 1 , tamplarie de aluminiu cu rupere de punte termica, repere de pereti cortina, zidarie exterioara de tip BCA de cca 25 cm si vata minerala la exterior in termosistem de cca 10-15 cm, pereti uscati de gips carton acustic si vata minerala acustica la interior, usi de aluminiu si de lemn la interior.

In prezent terenul este neconstruit .

EXISTENT TEREN STUDIAT
ACP = 0,00 MP
ACE = 0,00 MP
ACD = 0,00 MP
A TEREN = 404,89 MP
POT = 0,00 %...< 80 %
CUT = 0,00 .....< 2

Constructia noua va avea urmatorii coeficienti urbani
ACP = 224,35 MP
ACE = 351,30 MP
ACD = 575,65 MP
A TEREN = 404,89 MP
POT = 55,4101 %
CUT = 1,4217

CAROSABIL – 102,940 MP
A TEREN = 404,89 MP
POT = 25,42 %

PIETONAL = 41,60 MP
A TEREN = 404,89 MP
POT = 10,27 %

SPATII VERZI P. – 36,00 MP
A TEREN = 404,89 MP
POT = 8,90 %
- SUPLMENTATE
PESTE ETAJ 1

Pe zona centrala a municipiului Barlad posibilitatea maxima de construibilitate la sol este de 80 % din suprafata terenului (POT = 80,00) si o posibilitate de construibilitate pe verticala de cca 12 nivele – parter, mezanin si 10 etaje (CUT = 4,0) - Coeficienti maximali care nu sunt atinsi de viitoarea investitie .

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR Nicolae N. HANGANU arhitect D E

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUP Marius SANDU arhitect D Z1 E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele functiuni, propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament.

UTR 1 Z (L.M.u. + L.I. + I.S.s.) p. 1. t. a. b.

Fiecarei functiuni i se va stabili categoria de interventie urbanistica, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor.

Z. I.s. h.

Bilantul teritorial de zona se intocmeste comparativ, existent-propus, din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor.

Bilantul teritorial se trece si pe plansa de reglementari urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie : sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficentul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).

PENTRU NOUA INVESTITIE

POT = 55,4101 %

CUT = 1,4217

Valoarea procentului de ocupare a terenului pe zona centrala este de : 80 %

Valoarea coeficientului de ocupare a terenului pe zona centrala este de: maxim 4.0

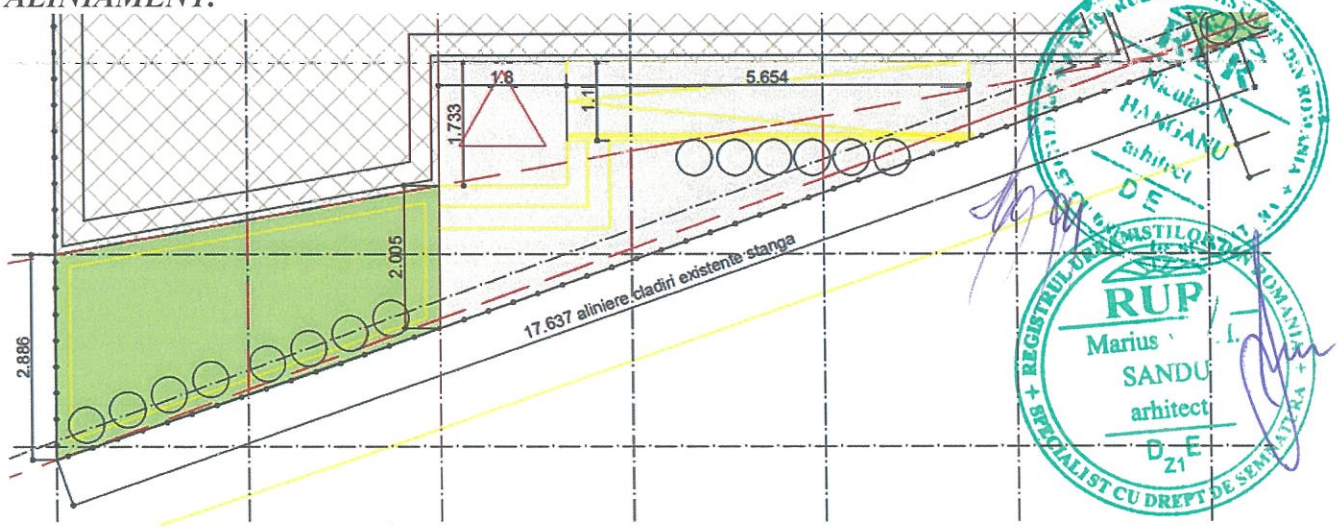
Regimul de inaltime propus este: P +1 E MAXIM 10 M ATIC TERASA GRADINA VERDE,

Beneficiarul intentioneaza sa amplaseze urmatoarele obiecte de investitie:

CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL CU REGIMUL DE INALTIME PARTER SI ETAJ 1 si dotarea cu utilitatile necesare obiectivului, amenajare exterioara incinta parcare auto, platforme peitonale, platforma gospodareasca, imprejmuire proprietate pe limita de dreapta – est si posterioara nord de tip gradina verticala si vegetatie din soclu si jardiniere.

Regim de aliniere:

Aliniament minim CONSTRUCTIE –VARIABIL – DE LA 2,89 ML CLADIRI STANGA EXISTENTE la 0.00 m fata de limita proprietatii la strada 1 DECEMBRIE PE O DISTANTA DE CCA 17,36 ML DESCHIDERE LA STRADA la NIVEL PARTER, BOWINDOW CONSOLA LA ETAJ 1 PE ALINIAMENT SI CONSOLA DECORATIVA PESTE ETAJUL 1 LA NIVEL ALINIAMENT.



– acord de vecinatate anexat si atasat cu vecinul din nord – URSU ELENA 0,60 M

– acord de vecinatate anexat si atasat cu vecinul din vest – GHERGHESCU IONEL 0,00 M

ATAT PE LIMITA DE DREAPTA CAT SI PE CEA DE STANGA EXISTA CAI DE ACCES IN INCINTELE PROPRIETARILOR INVECINATI DE CCA 5 M.

UTR 1 Z (L.M.u. + L.I. + I.S.s.) p. 1. t. a. b. - NU SE MODIFICA COEFICIENTII MAXIMALI

	BILANT TERITORIAL ZONA FUNCTIONALA	PROPUS mp	PROPUS %
1	PARCELA 70 738	404,89	100,00
2	CONSTRUIBIL	224,35	55,41
3	PLATFORME SI CIRCULATII	144,54	35,69
4	SPATII VERZI	36,00	8,90

70 738		Z. I.s. h.		UTR 1 Z	
POT 0 %	CUT 0.0	POT 55 %	CUT 1.42	POT 80 %	CUT 2.0
-	H. M. 0,00	P + 1 E	H. M. 10,00	P+M 10 E	H. M. 28,00
EXISTENT		PROPUS		MAXIMAL	

RETRAGERE NORD = 0,60 M ACORD NOTARIAL DE VECINATATE
RETRAGERE EST = 3,0 M
RETRAGERE VEST = 0,00 ACORD NOTARIAL DE VECINATATE
RETRAGERE SUD = VARIABIL DE LA 2,89 - LA 0,00 = 17,65 ML ALINIAMENT
INALTIME MAXIMA = 10,00 M ATIC TERASA GRADINA VERDE
REGIM DE INALTIME = P + 1E + ELEMENTE DECORATIVE + ACCENTE + BOWINDOW
ACCES PIETONAL SI CAROSABIL DIN STRADA 1 DECEMBRIE
FARA IMPREJMUIRE LA STRADA 1 DECEMBRIE
IMPREJMUIRE DE TIP GRADINA VERDE SI VEGETATIE LA SOCLU

Se vor respecta distantele minime de siguranta intre cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118 / 99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri.
Cladirile existente se afla la o distanta mai mare de 4,80 ml cea din stanga aliniamentului si 0,8 cea din spate, ele fiind de categ II rf, realizate din zidarie de caramida si structura de beton armat, cu tavane rezistente la foc.
Pe aceste 2 laturi – se va incerca sa nu se pozitioneze nici un gol de tip fereastra sau usa care ar putea propaga flacarile la cladirile invecinate, iar acolo unde este impetuos necesar a se realiza goluri in fatade vor fi luate masuri compensatorii de tip rulou antifoc, ecran antifoc, sticla rezistenta la foc, usi rezistente la foc - jumatate din rezistenta zidurilor , totodata existand acorduri notariale de vecinatate prin care se renunta la codul civil privitor la regimul de construibilitate picatura , streasina, umbrire, insorire , aliniere, inaltime si prin care se permite apropierea constructiilor.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din P.U.G. se vor trata urmatoarele categorii de probleme :
Canalizare :
Evacuare retea stradala existenta, SUBTERAN
Alimentarea cu apa :
Conectare cu camin apometru la retea stradala existenta, SUBTERAN
Alimentare cu energie electrica : obiectivul va fi alimentat prin racordare la reteaua electrica in zona, bransament trifazic, SUBTERAN
Alimentare cu caldura : centrala termica proprie pe gaze naturale, sau energie electrica .

3.7. Protectia mediului

In functie de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistice, ce privesc:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

Nu sunt prevazute implantari de surse de poluanti sau care ar putea modifica conditiile de mediu existente .

Prevenirea producerii riscurilor naturate

Riscuri climatice

a.1) *Riscul de inundatii*

In jurul cladirii vor fi prevazute rigole de scurgere a apelor pluviale.

a.2) *Riscul de furtuni*

Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.

Riscuri geologice

b.1) Riscul de alunecari de teren

In zona studiata nu s au semnalat alunecari de teren

Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.

Pentru prevenirea şi protecţia urmărilor dezastruoase ale alunecărilor de teren sunt necesare următoarele măsuri:

asigurarea unui sistem de drenare a apei printr un sistem de drenuri

b.2) Riscul la cutremure

Tipul de structura aleasa pentru cladire este mixta cu pereti structurali din beton armat - stalpi si grinzi din beton armat cu deschideri mari, structura recomandata pentru zona seismica in care se amplasaeaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor

P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri

NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa

CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie

Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:

intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,

efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,

exercitarea controlului antiseismic.

Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:

avertizarea autoritatilor,

oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri (electrice etc),

autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,

retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire sau locuinta,

protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,

asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.

Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:

alarmarea si alertarea fortelor de interventie,

cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,

stingerea eventualelor incendii,

inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),

asigurarea supravietuirii sinistratilor,

elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

Riscuri biologice

c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze c.1.1)

Epidemii - Nu este cazul.

c.1.2) Epizootii, zoonoze Pentru prevenirea unor asemenea fenomene este necesară luarea unor măsuri la nivel local :
cunoaşterea efectivelor de animale în special colectivităţi mari ;
supravegherea stării de sănătate pentru evitarea izbucnirii bolilor majore la animale prin structurile existente ale Direcţiei Sanitare Veterinare a judeţului ;
conştientizarea cetăţenilor despre importanţa anunţării oricăror simptome de îmbolnăvire la animalele din gospodăria proprie ;
-anunţarea Comitetului Judeţean pentru Situaţii de Urgenţă despre apariţia fenomenelor de această natură.
Pentru gestionarea cazurilor de îmbolnăviri la animale la nivelul judeţului a fost constituit Comandamentul Antiepizootic, care stabileşte şi transmite măsurile specifice către Comandamentele antiepizootice municipale, orăşeneşti şi comunale.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

NU ESTE CAZUL

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

NU ESTE CAZUL

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Investitia propusa prevede amenajarea spatiului verde cu gazon, flori, arbori decorativi atat la nivelul solului cat si pe terasele de peste etajul 1 bowindow acces principal in consola .

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- **NU ESTE CAZUL – SE VA OBTINE AVIZUL PENTRU ZONA PODUL VERDE**

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana
- **NU ESTE CAZUL**

Valorificarea potentialului turistic si balnear
- **NU ESTE CAZUL**

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.
- **NU ESTE CAZUL** – NU SE PROPUN MODIFICARI.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarelor operatiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publica

lucrari de terasament infrastructura si suprastructura ce sunt necesare in zona pentru fluidizarea circulatiei

NU ESTE CAZUL

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +constructii)

Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local

NU ESTE CAZUL

Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)

NU ESTE CAZUL

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

beneficiarul detine in proprietate exclusiva terenul studiat.

Determinerea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri)

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale- drum acces , destinat schimbului de teren cu autoritatile locale si scoaterii din circuitul agricol NU ESTE CAZUL

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale

NU ESTE CAZUL

Terenuri aflate in proprietatea privata , destinata concesionarii- NU ESTE CAZUL

Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului- NU ESTE CAZUL

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, gaze.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea actiunilor de modernizare si ambientare a spatiului nou constituit este apreciat ca necesara întocmirea urmatoarelor lucrari care pot conditiona aplicarea prezentului PUZ:

Intocmirea proiectelor pentru realizarea circulatiilor si a elementelor de ambientare.

Întocmirea proiectelor în faza D.T.A.C., P.T.+D.E ; Se vor respecta normativele in vigoare pentru asigurarea tuturor cerintelor de calitate esentiale conform legii calitatii in constructii 10/1995:

rezistenta mecanica si stabilitate;

securitate la incendiu;

igiena, sanatate si mediu;

siguranta in exploatare;

protectie impotriva zgomot ului;

economie de energie si izolare termica

Se vor respecta obligatiile prevazute pentru investitori, proiectanti precum si pentru constructori.

Lucrarile de executie vor fi realizate de afirme autorizate.

Se amintesc urmatoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992

Autoritatile publice trebuie sa asigure dezvoltarea economica a localitatii

Dezvoltarea economica si dezvoltarea sociala sunt indispensabile
Colaborarea între sectorul public si sectorul particular este o componenta importanta a cresterii si dezvoltarii economice a localitatii.
Strategia realizarii obiectivelor cuprinde:
ordonarea prioritara justa si logica a proiectelor de care este nevoie
identificarea surselor si a structurilor de finantare necesare pentru elaborarea si executia proiectelor
implicarea resurselor umane (populatie localnici, sezonieri, factori interesati), mass media, în actiunea complexa de implementare a proiectelor propuse.
examinarea periodica a stadiilor si dezvoltarea capacitatii de neadaptare la conditiile schimbate pe parcurs.
cetatenii au dreptul de a fi consultati asupra oricarui proiect major care afecteaza viitorul colectivitatii
deciziile politice locale trebuie sa se bazeze pe o planificare locale si regionale condusa de echipe de profesionisti
alegerea solutiilor politice trebuie sa conduca la procesul decizional
Prin prezenta investitie se pot valorifica terenurile libere aflate in proprietate publica, în interesul comunitati locale si se consolideaza situatia economica a localitatilor prin compensarea cu noile dotari propuse in extravilan.

ANEXE
cereri specifice pentru fiecare aviz, acord, studiu,
certificat de urbanism,
copie carte de identitate beneficiar,
contract de vanzare-cumparare,
extras de carte funciara actualizat la zi,
documentatie cadastrala,
studiu geotehnic,
avize de amplasament, acorduri conform Certificat de Urbanism

Sef proiect **Arh. Sandu Marius – Petru**

Intocmit, **Arh. Nicolae Hanganu**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL

DISPOZITII GENERALE

Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice de avizare a parcelarilor, executarii constructiilor si echiparii edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:
stabileste regii proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabile (configuratia parcelelor,
natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal si odata aprobat prin hotarârea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local si al elaboratorului.

BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal: - LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI (cu modificarile ulterioareOG 27/2008)
-H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM
A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Reg. locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 cu modificarile ulterioare, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.
Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta în constructii între care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fi limitativa:
-Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executorii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Constructire.

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii.
-HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii.
-HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.
Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Se va asigura pentru fiecare suprafata de teren studiata posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.
Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Prin prezenta documentatie s-a precizat ca amenajarea incintei nu este limitativa, obligatorii fiind distantele fata de vecini.
Se vor respecta distantele minime de siguranta intre cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118/99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri .
Aliniament minim cladiri de la 2,89 -la 0.00 m de la limita de proprietate la STR. 1 Decembrie.
Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in incinta atat pe spatiile plantate de la parter cat si la cele plantate de tip terasa gradina verde de peste etaj 1
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
Cladirile existente se afla la o distanta mai mare de 5,00 ml cea din stanga si 0,6 – 0,8 cea din spate, ele fiind de categ II rf, realizate din zidarie de caramida si structura de beton armat, cu tavane rezistente la foc.
Pe aceste 2 laturi – se va incerca sa nu se pozitioneze nici un gol de tip fereastra mare sau usa care ar putea propaga flacarile la cladirile invecinate, iar acolo unde este impetuos necesar a se realiza goluri in fatade vor fi luate masuri compensatorii de tip rulou antifoc, ecran antifoc, sticla rezistenta la foc, usi rezistente la foc - jumatate din rezistenta zidurilor , totodata existand acorduri notariale de vecinatate prin care se renunta la codul civil privitor la regimul de construibilitate picatura , streasina, umbrire, insorire , aliniere, inaltime si prin care se permite apropierea constructiilor.

Reguli cu privire la asigurarea accesele obligatorii
La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni
Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Reguli cu privire la echiparea edilitara
Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori

ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.
Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre proprietari, partial sau în întregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari.Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie si a caror extindere se preconizeaza.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
Regulamentul de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regasi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri. PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul si CUT-ul specificate în actualul regulament.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
- SPATII VERZI DE CCA 36,00 MP LA SOCLUL CLADIRII 8,90 % , gradina verde 60,44 mp - 14,92 % peste etaj 1 deasupra parcarii , bowindow etaj 1 consola acces principal gradina verde 10,13 mp - 2,50 % - **TOTAL 26,32 % > 20 % DIN SUPRAFATA TEREN – TOTAL 26,32 % > 20 %**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
Unitati si subunitati functionale
In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.
Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 / 1997.
Terenul studiat cuprinde zona cu destinatie curti constructii;

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI
Functiunea propusa pentru zona studiata este servicii, comert Z. I.s. h.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA
In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.
birouri, spatii tehnice, spatii verzi, plantatii de protectie; circulatii

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE -, institutii, prestari servicii, comert locuinte mici si inalte

C – CAI DE COMUNICATIE- functiune complementara
Zona se rezuma la terenul destinat tuturor cailor de acces auto si pietonale.
Zona este destinata asigurarii accesului auto si pietonal ,
Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces, cu conditia ca acestea sa nu impieteze în vreun fel desfasurarea traficului, sau accesul la vreo parcela din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesati.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

GC – GOSPODARIE COMUNALA

Evacuarea deseurilor solide menajere se va face zilnic dimineata si seara de catre firma de salubritate in urma unui contract incheiat cu beneficiarul.
Deseurile de tip medical vor fi preluate periodic pe baza unui contract incheiat intre beneficiar cu o firma specializata si vor fi depozitate in interiorul centrului in spatii obligatorii serviciilor medicale .

TE – ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatial. - UTR 1 Z (L.M.u. + L.I. + I.S.s.) p. 1. t. a. b. - **Z. I.s. h.**

UTR cuprinde: - **zona LOCUINTE INALTE, COMERT, INSTITUTII, SERVICII**
Se va respecta procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max. = 80,0 % (**55,41**)
Se va respecta coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. max. = 4,0 (**1,42**)
Se va respecta regimul maxim de inaltime de RH max. = 28 metri (**10,00 M**)

Intocmit, **URB. NICOLAE HANGANU**

SEF PROIECT **ARH. SANDU MARIUS PETRU**

Descrierea activitatii obiectivului :

Cladirea proiectata va avea destinatia de cabinete medicale pe 2 nivele PARTER ETAJ 1, cu suprafata construita la sol de 224,35 mp, la etaj 1 de cca 351,30 mp si suprafata construita desfasurata de cca 575,65 mp.

Este o cladire cu pereti neportanti din BCA, structura cu cadre din BETON ARMAT si cu deschideri de pana la 7,5 ml recomandata pentru zona seismica in care se amplasaeaza cladirea si cu fundatii continue talpi si elevatii din beton armat excentrice spre interiorul proprietatii , cu acoperis din panouri sandwich termoizolante, pereti interiori din gips carton acustic si vata minerala acustica, tavane din gips carton verde rezistent la umiditate, tamplarie exterioara din pvc cu sticla tripan low e si 4 seasons.

Spatiile interioare vor contine spatii medicale, anexe, conexe spatiilor impuse de tema de proiectare a beneficiarului , nu se infiinteaza sectie de chirurgie sau pediatrie.

5 locuri de parcare ,

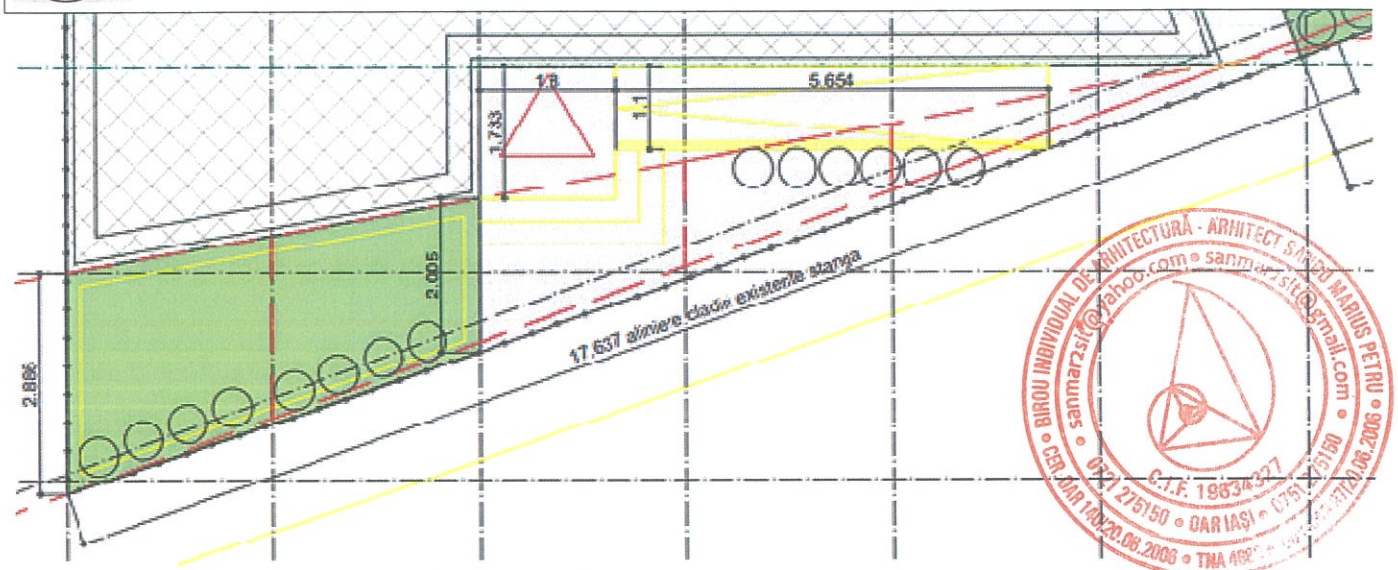
Numar de salariati angajati permanent – 8 .

Din punct de vedere insorire umbrire cladirea nou proiectata va lasa posibilitatea cladirilor invecinate la partea nordica de a primi raze solare – astfel fiind asigurate cerintele legii sanatatii , declaratie de vecinatate anexata pentru cele 2 laturi invecinate – NORD si VEST.

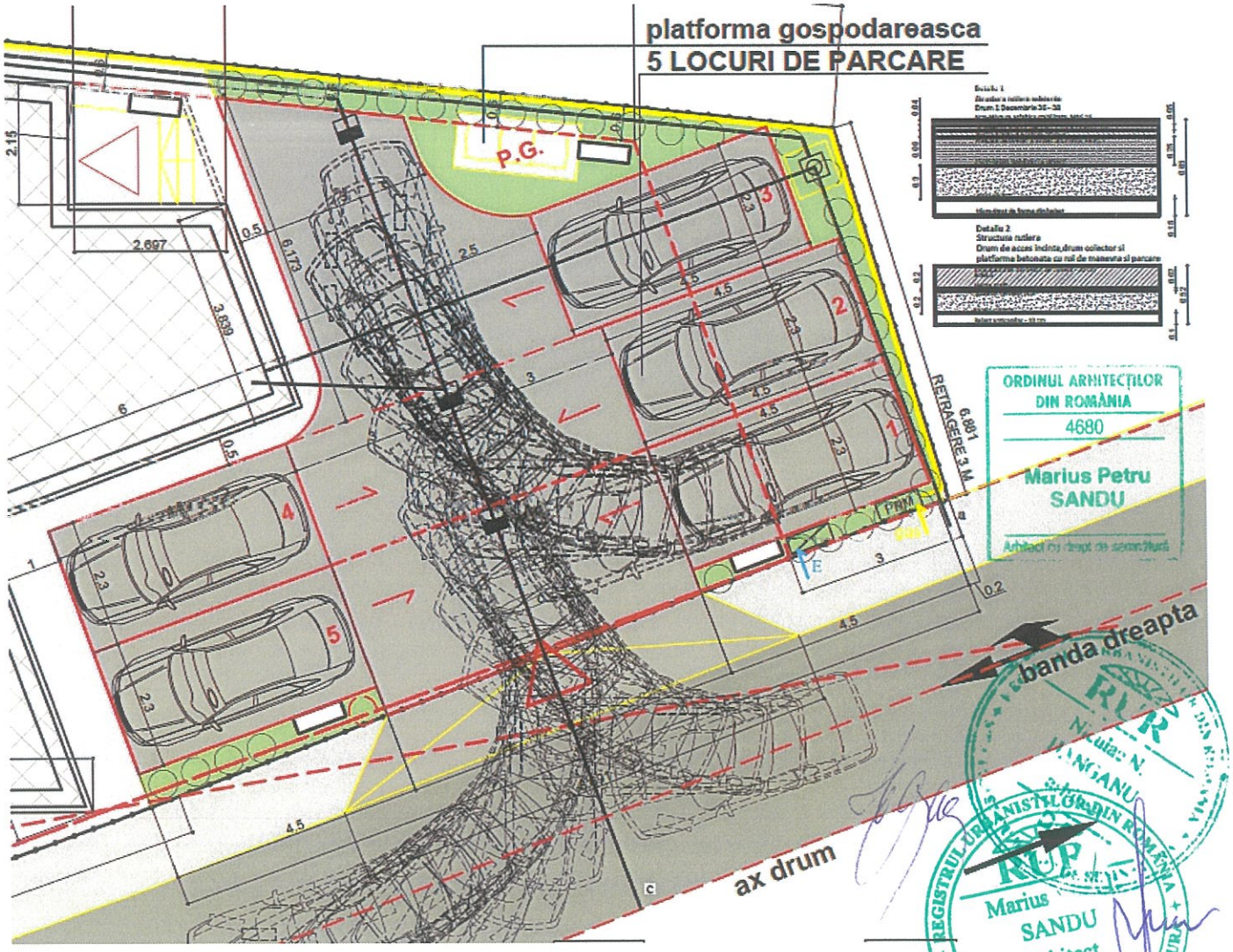
- PARTER+1E MAXIM 10 MH – DISTANTA UMBRIRE 45 ° < P+Mz+10 E ZC,
- POT PROPUS PRIN EXEMPLIFICARE 55,41 % < 80 % POT MAX ZC,
- CUT PROPUS PRIN EXEMPLIFICARE 1,42 < 4 CUT MAX ZC,
- ALINIAMENT STRADAL 2,89 - 0,00 M – EXISTENT STRADA 1 DECEMBRIE – ALINIERE CLADIRI EXISTENTE IN STANGA,
- 5 LOCURI DE PARCARE OBLIGATORII REZOLVATE LA PARTER IMOBIL SUB CLADIRE,
- SPATII VERZI DE CCA 36,00 MP LA SOCLUL CLADIRII 8,90 % DIN SUPRAFATA TEREN – TOTAL 26,32 % > 20 %
- gradina verde 60,44 mp - 14,92 %
  bowindow etaj 1 consola acces principal gradina verde 10,13 mp 2,50 %
- CALE DE ACCES LA CELE 5 LOCURI DE PARCARE DE MIN 6 ML DESCHIDERE DIN STRADA 1 DECEMBRIE CATRE PRORPIETATE CU REZOLVARE IN INCINTA PROPRIE CU SPATIU DE MANEVRA SI INTOARCERE,

Aliniament minim CONSTRUCTIE – de la 2,89 la 0.00 m pe 17,63 ML fata de limita proprietatii la STRADA 1 DECEMBRIE LA PARTER SI 0,00 LA ETAJ 1 SI INVELITOARE - ALINIERE CLADIRI STANGA
Retragere stanga – la 0,00 ml fata de limita proprietatii ACORD NOTARIAL
Retragere dreapta – la 3,00, fata de limita proprietatii
Retragere spate – la 0,60- ml fata de limita proprietatii ACORD NOTARIAL

Aceste retrageri formeaza limita de construibilitate maxima a terenului studiat – cladirea va putea fi mai mica decat aceste limite si de forma regulata, terenul fiind neregulat deoarece este format din mai multe segmente nealiniate si fara unghi de 90 de grade intre colturi.



ACCESUL LA CELE 5 LOCURI DE PARCARE SE VA REALIZA IN SISTEM INTRARE - IESIRE – 2 BENZI DE CIRCULATIE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE – FARA CONFILCTE.



Intocmit, **Arh. Sandu Marius – Petru**