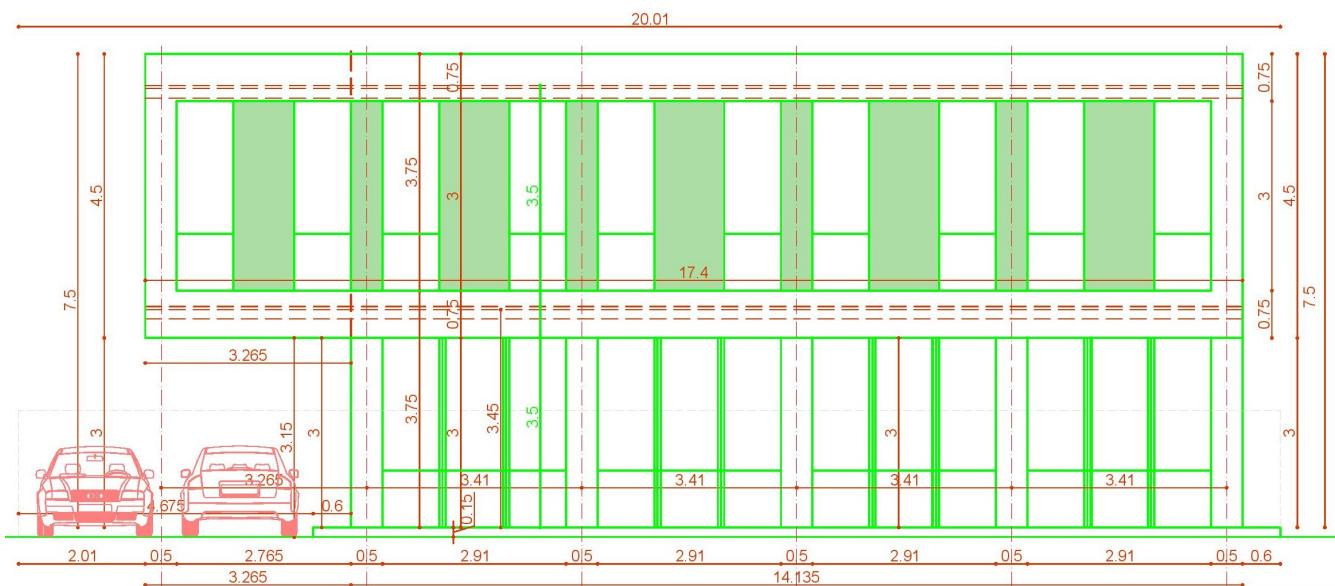


AVIZ OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL



DENUMIRE

IMOBIL P+1E CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL SI BIROU LA PARTER SI SPATIU KINETOTERAPIE LA EТАJ

BENEFICIAR

DUMITRASCU CORNEL

AMPLASAMENT

**MUN. BARLAD, STR. LIREI, NR. 6,
NC 81 249,**

PROIECTANT

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

PROIECT NR.

SMP 1415 / 2022,

ELABORAT

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

BORDEROU GENERAL

Foaie de gardă
Borderoul general

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse
3. Indicatorii urbanistici
4. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zona
5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință
6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor ceda în sarcina autorității publice locale
7. Metode de informare / consultarea populatiei

PIESE DESENATE

1. **U 1** – Incadrare in teritoriu
2. **U 2** – Situatia existenta
3. **U 3** – Reglementari urbanistice
4. **U 4** – Reglementari edilitare
5. **U 5** – Proprietatea asupra terenurilor



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: SMP 1415 / 2022 - FAZA AVIZ OPORTUNITATE P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Intocmire P.U.Z. – IMOBIL P + 1E CU DESTINATIA SPATIU COMERCIAL SI BIROU LA PARTER

SI SPATIU KINETOTERAPIE LA ETAJ

AMPLASAMENT: MUN. BARLAD, STR. LIREI, NR. 6, NC 81 249,

BENEFICIARI: DUMITRASCU CORNEL

PROIECTANT: B.I.A.S.M.P.

Descrierea amplasamentului

In vederea intocmirii planului urbanistic zonal s-a studiat “Planul Urbanistic General” al municipiului Barlad, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, ridicarea topografica a zonei precum si caracterul urban a zonelor adiacente.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Barlad, in partea de vest a acestuia, in UTR-ul UTR 11 - Z.L.I. 11, conform RLU aferent PUG al municipiului Barlad.

Proprietatea terenului. Terenul este proprietatea privata a DUMITRASCU CORNEL conf. CF nr.81 249.

Suprafata parcelei studiate este de 123,00 mp.

Vecinatati:

- la nord:** trotuar domeniu public 3 m, spatiu verde 6,56 m , trotuar 1,28 m, spatiu verde 3,5 m
- la sud:** trotuar domeniu public 3,73 m , strada lirei 2 benzi
- la est:** spatiu verde 2,75 m ,trotuar domeniu public 7,30 m
- la vest :** trotuar domeniu public 6 m, spatiu verde 2,00 m

Folosinta actuala: curti -constructii.123 mp construit cu 2 imobile de alimentare publica ce vor fi desfiintate .

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	CC	123	Teren imprejmuit gard din tabla intre punctele 4-5, 10-11, zidarie intre punctele 3-4, 5-6, 9-10, 11-12, iar punctele 1, 2, 7, 8 sunt măcate cu vopsie.
Total		123	

Folosinta propusa. Dupa demolarea celor 2 constructii existente si curatarea terenului se doreste edificarea unei constructii de tip institutii si servicii cu inaltimea finala de cca 7,5 m si 2 nivele parter si etaj 1 cu terasa innierbata verde platata pe acoperis terasa, SPATIU COMERCIAL SI BIROU LA PARTER SI SPATIU KINETOTERAPIE LA ETAJ

Caracteristicile terenului. Terenul studiat prin prezentul proiect este situat in partea CENTRAL SUDICA a intravilanului municipiului Barlad, str. Lirei, nr. 6, jud. Vaslui, CF 80 467.

Terenul studiat este relativ plat, conform ridicarii topografice (a se studia plansa situatiei existente). In momentul de fata terenul este ocupat de constructii (nr.cad. C 1 , C 2 – care dupa aprobatia documentatiei P.U.Z. studiate, se vor propune a fi demolate.

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CAS	38	spatiu comercial parter, din tabla, construit in anul 1998
C2	CAS	40	spatiu comercial parter, din tabla, construit in anul 1999
Total		78	



2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Tema de proiectare. Principalele elemente ale temei sunt:

- Construirea unui imobil cu destinația de SPATIU COMERCIAL SI BIROU LA PARTER SI SPATIU KINETOTERAPIE LA ETAJ
- Rezolvarea accesului pietonal și auto, trotuar și spații verzi;
- Rezolvarea locurilor de parcare necesare pentru această investiție;
- Rezolvarea utilitatilor, prin racordarea la retelele existente în zona (apa, canalizare, electrică, gaze naturale).

Sistemul constructiv: Constructia propusa va fi realizata din materiale moderne ce corespund normelor tehnice in vigoare din punct de vedere al rezistentei, stabilitatii, sigurantei la foc, sanatatiui populatiei, termoizolatiei, etc.

Infrastructura va fi alcătuită din fundații continue din beton armat cu grinzi din beton armat de legatură.

Suprastructura va fi alcătuită din cadre de beton armat și pereti strucurali din zidarie de caramida . Peretii vor fi realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale .

Acoperisul va fi tip terasa verde

Peretii cladirii propuse vor fi tratați la exterior cu tencuială decorativă în cazul în care vor fi din zidarie, sau vor veni deja finisați în cazul tratamentelor decorative.

Tamplaria exterioara va fi din PVC , 7 camere armat cu geam tripan.

Lucrari de amenajare exterioara propuse in incinta :

- Platforme trotuare, S = 7,20 mp,
- Platforma auto, S = 28,26 mp
- Spatiu verde , TEREASA VERDE PE ACOPERIS: S = 90,00 mp
- Spatiu comercial parter S = 84,91 mp ARIE ZIDARII EXTERIOARE
- Spatiu kinetoterapie etaj 1 S = 104,55 mp

Proiecția în plan este de cca. 0,15 m, iar înălțimea este de cca. 7,50 m. Amplasarea se face cât mai aproape de trotuar și accesele auto din incintă, în interiorul terenului beneficiarului.

Circulatii, accese. Se propune realizarea acceselor auto și pietonale din str. Lirei și a trotuarelor aferente situate de jur împrejurul terenului studiat caz atipic cu un singur vecin pe 4 laturi uat Barlad.

Accesul auto propus pe aceasta latura a amplasamentului, cuprinde 2 benzi de circulație, o bandă pe sens cu latimea de 3,00 m

Echipare edilitara. În zona există rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea publică de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Se propune prin acest PUZ și racordarea construcției propuse la utilitățile existente.

Masuri privind protecția mediului. Se va avea în vedere sistematizarea verticală a suprafațelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare. Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor menține în limitele normale.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.

3. Indicatorii urbanistici

POT = 85 %

CUT = 1,53

RHM = 7,50 m CTA



Bilantul teritorial existent si propus:

COEFICIENTI URBANI EXISTENTI

s c p = 38,00 + 40,00 mp

s c d = 78,00 mp

ARIE TEREN = 123,00 mp

POT = 63,41 %

CUT = 0,6341

PROPUSSI

s c p = 84,81 mp

s c e 1 = 104,55 mp

s c d = 189,36 mp

POT = 85 %

CUT = 1,53

Pe amplasamentul studiat se propune un singur UTR: **UTR 11 Z.I.S. h s**

Suprafata terenului de **123,00 mp** este proprietatea DUMITRASCU CORNEL, conform actelor atasate .

S constr = 84,91 mp

S etaj 1 = 104,55 mp

S desf = 189,36 mp

Indicatorii urbanistici cu valoare maxima cat si regimul de inaltime sunt propusi

Valoarea P.O.T. max propusa va fi de 85.00%.

Valoarea C.U.T. max propusa va fi de 1.53 .

Regimul de inaltime va fi de P + 1E (cu inaltimea maxima de 7.50 m la ATIC de la CTA).

Regimuri de aliniere: Regimul de aliniere principal este la distanta de 0,00 CONFORM ZONA STUDITA LOCUINTE COLECTIVE LIMITROFE STANGA DREAPTA SPATE CF E.C.F. TEREN = AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCTIILOR

In cadrul parcelei, regimul de aliniere lateral dreapta este la 0.60 m , lateral stanga la 2.00 m .iar regimul de aliniere posterior este la 0.00 m CONFORM REGIMULUI CONSTRUIT IN ZONA STUDIATA .

4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Functiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, in apropierea amplasamentului analizat se afla si alte constructii, avand de asemenea functiunea de comert.

Dupa realizarea investitiei, obiectivele propuse se vor integra in limitele normale pentru categoria sa, nu va produce nici un fel de degradare a mediului ambiant si nici nu este in masura sa afecteze posibilele obiective amplasate in zona.

Dupa aprobarea in Consiliul Local Barlad, aceasta documentatie P.U.Z. va fi integrata in Planul Urbanistic General al municipiului Barlad.

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Consecinte economice. Realizarea acestui spatiu comercial va fi oportuna pentru populatie, venind in intampinarea cererii.

Se vor crea locuri de munca in perioada de implementare a proiectului: executant lucrari, proiectant, institutii avizatoare. Se vor colecta taxe la bugetul local si de stat in perioada de avizare si executie.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in recordarea la utilitatile existente in zona, modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa. Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se va face in functie de programele de investitii ale Primariei Barlad, dupa aprobarea in consiliul Local Barlad si in functie de fondurile alocate pentru acest tip de investitii. In aceste conditii, nu se propun investitii care ar genera costuri ce trebuie suportate de catre autoritatea publica locala.

Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezenta documentatie P.U.Z. vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.



Categoriile de costuri ce vor fi generate de aceasta investitie sunt:

- costuri cu implementarea proiectului: drumuri, investitie de baza, utilitati, avizare/autorizare/executie lucrari;
- costuri cu materialele de constructii;
- costuri cu transportul, etc.

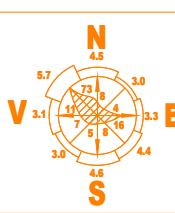
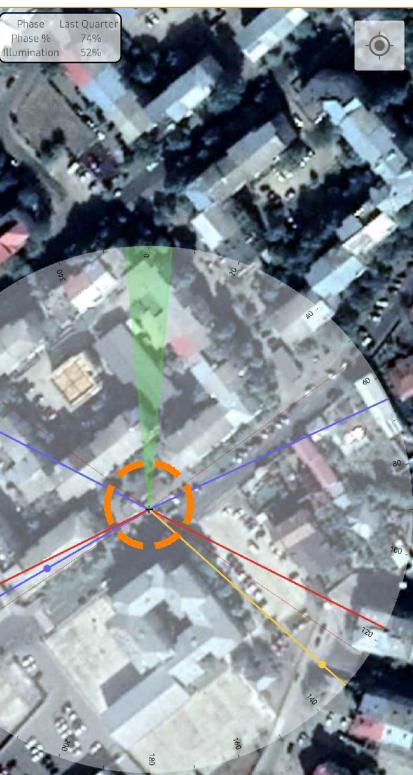
7. **Metode de informare / consultare a populatiei**

Se va respecta Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism (Ordinul 2701 / 2010):

- Publicarea de anunțuri în mass-media;
- Afisarea anunțurilor la sediul primăriei;
- Afisarea anunțurilor pe panou rezistent la intemperii în zona studiată;
- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentației aferente PUZ.

SEF PROIECT

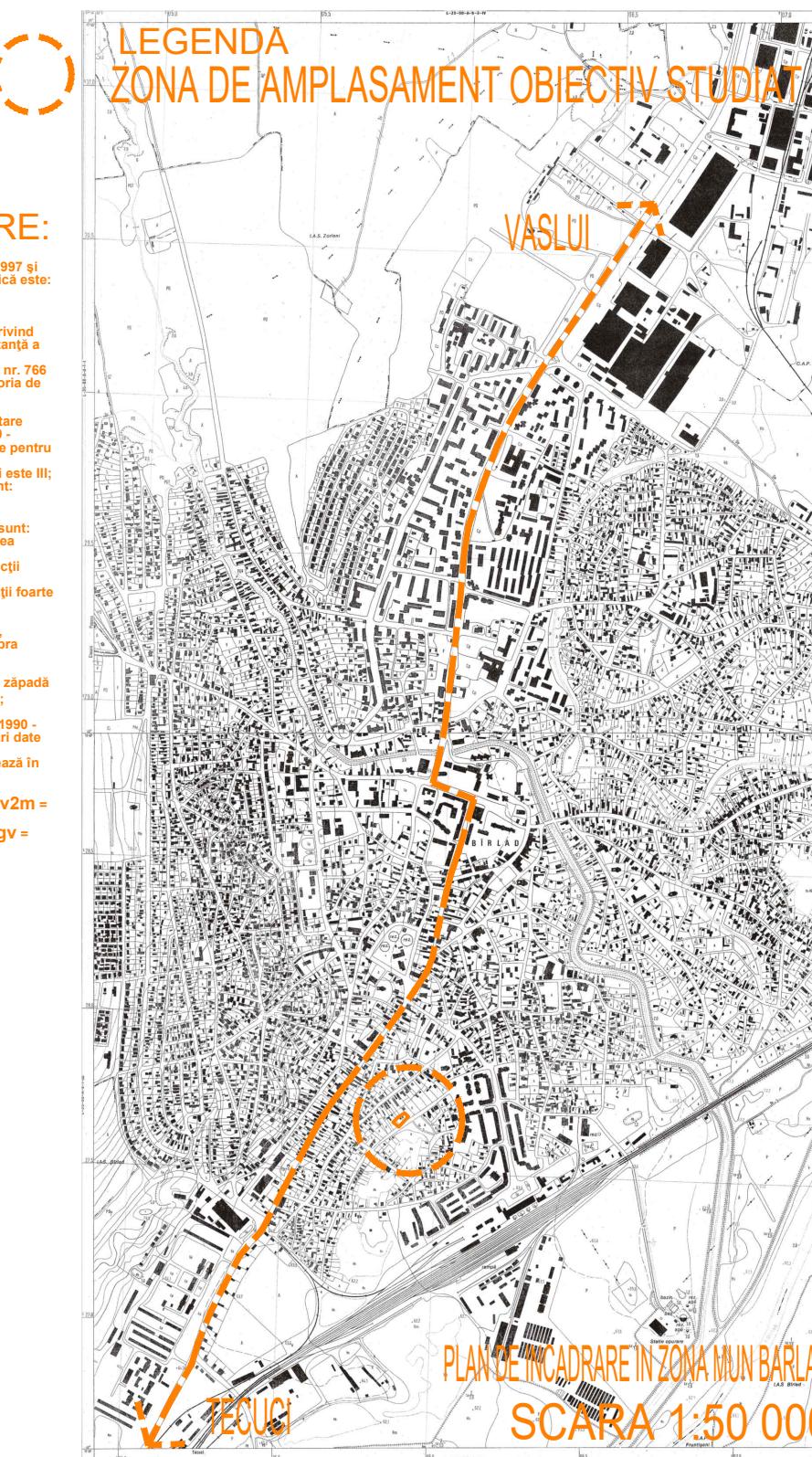
ARH. SANDU MARIUS PETRU



ZONIFICARE:

- Conform normativ C107/3 - 1997 și STAS 6472/2 - 83, zona climatică este:
 - iarna, cu Text. = -18°C;
 - vara, cu Text. = +25°C;
- Conform „Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor și metodologiei aferente” (aprobat prin H.G.R. nr. 766 din 21 noiembrie 1997), categoria de importanță a clădirii este „C”;
- Conform „Codul de proiectare seismică P100”, partea I, P100 - 1/2006, prevedea de proiectare pentru clădiri:
 - clasa de importanță a clădirii este III;
 - condițiile de seismicitate sunt: o accelerare terenului pentru proiectare este: $2g = 0,35\text{ g}$; o perioada de control (cota) sunt: $T_a = 0,30\text{ sec}$ - pentru majoritatea construcțiilor; $T_b = 0,07\text{ sec}$ - pentru construcții foarte rigide; $T_d = 3,0\text{ sec}$ - pentru construcții foarte flexibile.
 - Conform „Cod de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, Indicativ CR 1-1-3-2005:
 - incărcarea caracteristică din zăpadă pe sol este: $S_0, k = 2,5 \text{ kN/m}^2$;
 - Conform STAS nr. 10101/20-1990 - acțiuni în construcții - încărcări date de vânt:
 - municipiul Barlad se încadrează în zona eoziană „C”;
 - o altitudine < 800,00 m;
 - o viteză mediea pe 2 minute: $v_{2m} = 30\text{ m}$;
 - presiunea dinamică de bază: $g_v = 0,55 \text{ kN/m}^2$.

INCADRAREA IN UTR 11 SI EXTRAS PUG BARLAD



VEDERE AERIANA ZONA PROFI - UTR 11

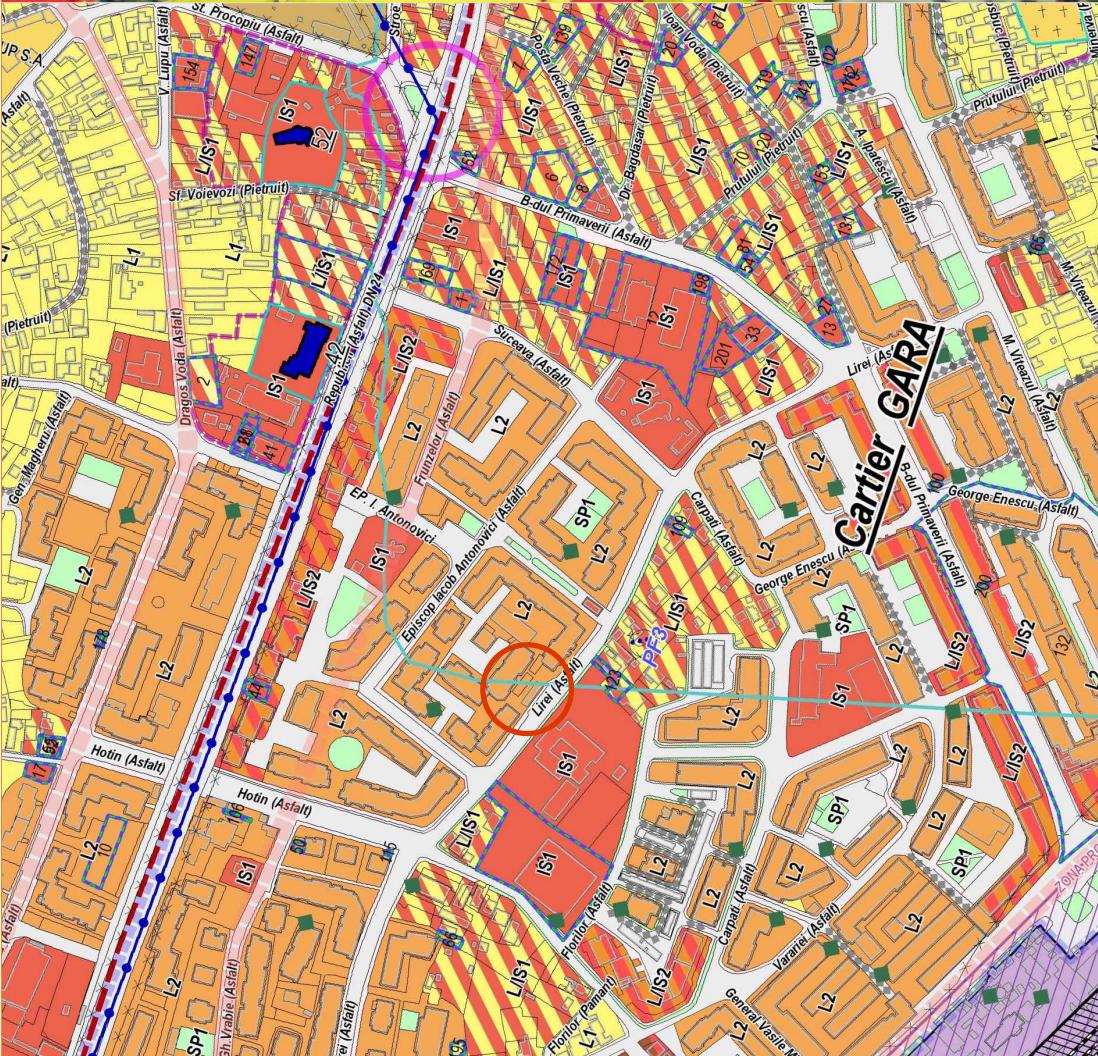
Timpul este mersul înainte continuu și neînțins al existenței și al evenimentelor care se întâlnesc în succesiune după toate constatăriile irreversibile din trecut, prin prezent, spre viitor. Timpul este unul din concepțiile fundamentale ale fizicii și filosofiei.

Este o măsură a duratei evenimentelor și are diferențe înlesnești în funcție de contextul în care este definită. În fizică, timpul este o dimensiune a naturii și poate fi văzută ca o măsură a schimbărilor.

În acceptarea fizicii clasice, timpul este un continuu. Fizica modernă (mai precis, teoria mecanicilor cuantici) dispută însă această calitate, sugerând că există doar continuu spațiu-timp.

În filosofie, timpul este definit ca un flux neîntrerupt, irreversibil, care nu poate curge decât într-un singur sens.

Este deci un continuu în care evenimentele se succed de la trecut, prin prezent spre viitor și în cadrul căruia se desfășoară toate procesele din natură...



POT 50% S+P+8+M L2
CUT 4,5

SUBZONA LOCUINTE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME

INTABULARE AMPRENTE LA SOL LOCUINTE COLECTIVE LIMITROFE P+ 4 E - 15 M POT 100 %, CUT 5

1 - DEFINITII

- Percentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = \frac{SC}{ST} \times 100$$

• Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalzidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nisip cu aria mai mare de 0,4 m², treptele exterioare și terasele neacoperite.

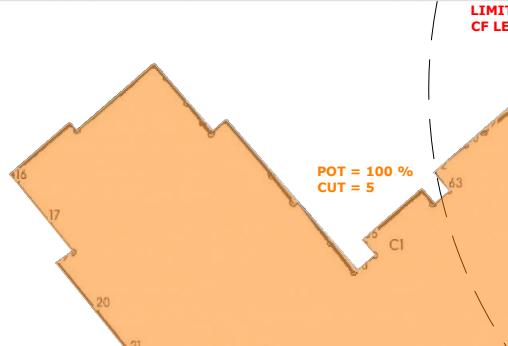
• Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei inscrisă în Cărtea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

- Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritatea administrației publice locale pot stabili, în situații desenate, determinante de specificul localității sau ai zonelor acestora, valori mai mari ale POT decât cele stabilite prin prezentul Regulament.
- Percentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării constructorilor.

Art. 15 APPLICARE

Percentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

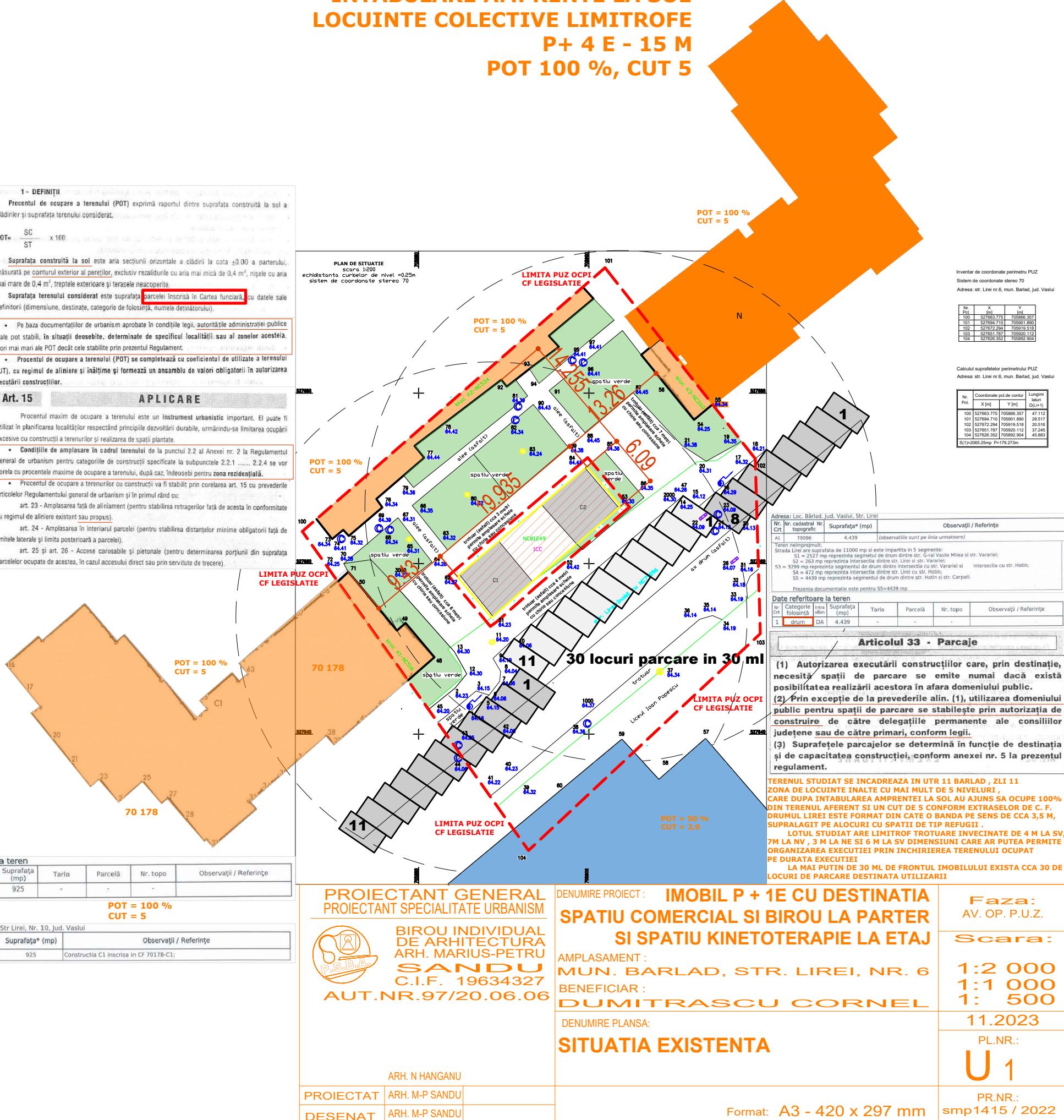
- Condiții de amplasare** în cadrul terenului de la punctul 2.2 al Anexei nr. 2 la Regulamentul general de urbanism pentru categoriile de construcții specificate la subpunctele 2.2.1 2.2.4 se vor corela cu procentele maxime de ocupare a terenului, după care, îndeobște pentru zona rezidențială.
- Percentul de ocupare a terenurilor cu construcții va fi stabilit prin corelarea art. 15 cu prevederile articolelor Regulamentului general de urbanism și în primul rând cu:
 - art. 23 - Amplasarea față de aliniamente (pentru stabilirea retragerilor față de aceasta în conformitate cu limitele laterale și limita posterioară a parcelei);
 - art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei);
 - art. 25 și art. 26 - Accese carosabile și pietonale (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelelor ocupate de acestea, în cazul accesului direct sau prin servitute de trecere);

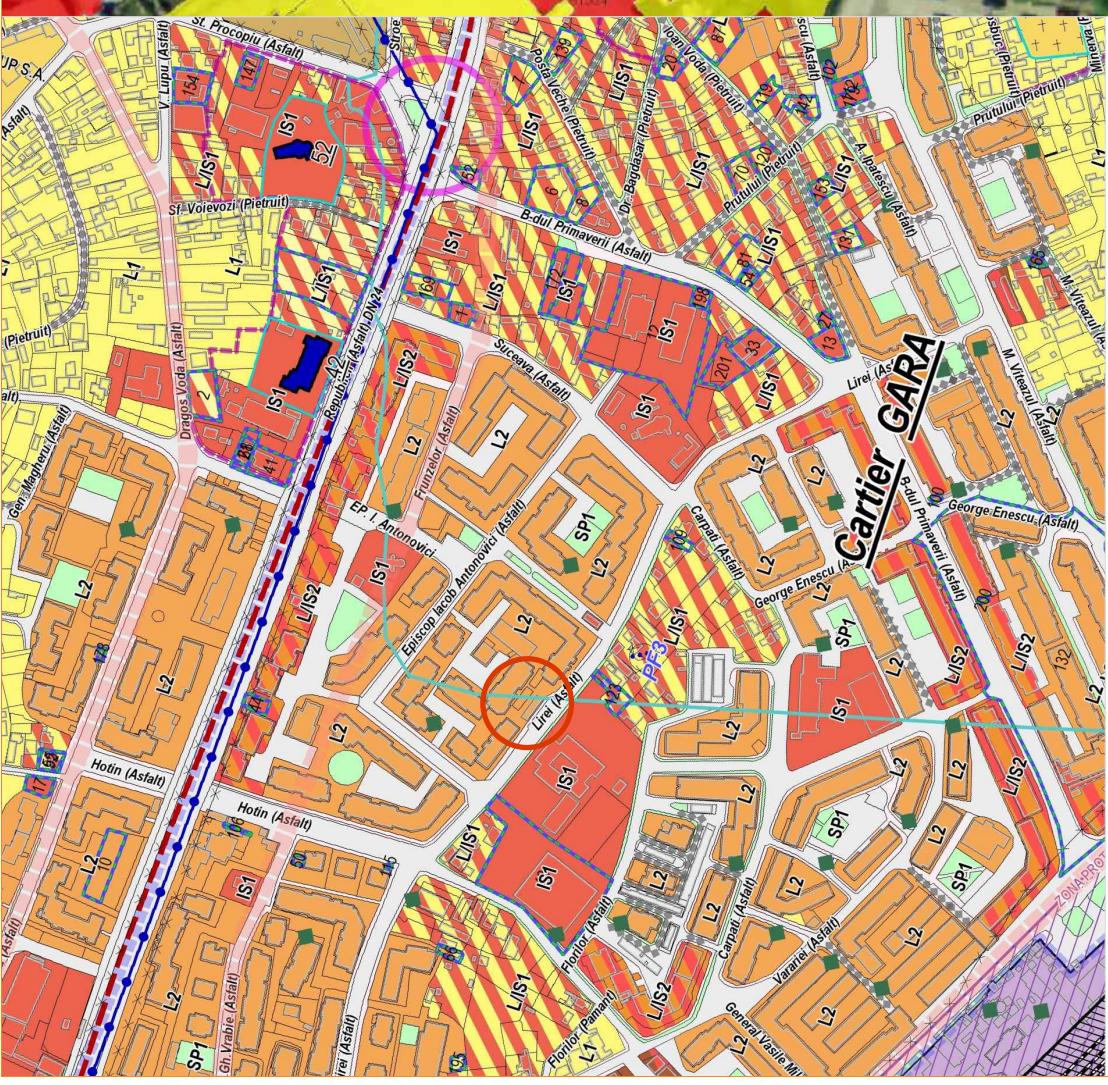


Date referitoare la teren					
Nr. crt.	Categorie folosință	Intra. vilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă
1	curti construcții	DA	925	-	-

POT = 100 %
CUT = 5

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	70178	925	Construcția C1 inscrisă în CF 70178-C1;





P.O.T.	63,41%	<	P.O.T.	85,00%	<	P.O.T.	100,00%
C.U.T.	0,63	<	C.U.T.	1,53	<	C.U.T.	5,00
RHM	5,00	<	RHM	7,50	<	RHM	15,00

EXISTENT TEREN

PROPUST TEREN

EXISTENT ZONA

