



S.C. AGORA S.R.L.  
Unirii 11A, sc.A, ap.1,  
Botosani, 710221  
ROMANIA  
Tel. 0744.777207  
e-mail.  
mirceacurteanu@yahoo.com

---

# P.U.Z.

## STUDIU DE OPORTUNITATE – revizuit 1

**CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER**

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E, retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 56 și nr. 58, BOTOSANI	Nr. Pr. 451 / 2024
	BENEFICIARI: MAXIM OVIDIU – CONSTANTIN și MAXIM SUZANA – ANDRA și S.C. COROLA S.R.L. B-dul. M. Eminescu nr. 148, BOTOȘANI	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER**

Amplasament: **B-dul. Mihai Eminescu nr. 56 N.C./CF nr. 69472 și nr. 58 N.C./CF nr. 51673, Botoșani**

Beneficiari: **MAXIM OVIDIU – CONSTANTIN și  
MAXIM SUZANA – ANDRA (soți)  
și  
S.C. COROLA S.R.L.  
B-dul. M. Eminescu nr. 148, Botoșani**

Proiectant general: **S.C. AGORA S.R.L.**  
Botoșani, Str. Unirii, nr. 11A

Faza de proiectare: **P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE**

Data elaborării: **IUNIE 2024**

S..C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 56 și nr. 58, BOTOSANI	Nr. Pr. 451 / 2024
	BENEFICIARI: MAXIM OVIDIU – CONSTANTIN și MAXIM SUZANA – ANDRA și S.C. COROLA S.R.L. B-dul. M. Eminescu nr. 148, BOTOȘANI	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

## LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect: Arh. Curteanu Mircea

Proiectant arhitectura și urbanism: C.arh. Munteanu Iacob Rodica

Des. Poloboc Radu Mihail

Proiectant instalații: Ing. Șocarici Constantin

Urbanist coordonator : Arh. Botez Dan Octavian

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 56 și nr. 58, BOTOSANI	Nr. Pr. 451 / 2024
	BENEFICIARI: MAXIM OVIDIU – CONSTANTIN și MAXIM SUZANA – ANDRA și S.C. COROLA S.R.L. B-dul. M. Eminescu nr. 148, BOTOȘANI	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

## Pr. nr. 451 /2024 BORDEROU

### Piese scrise:

Cerere  
 Foaie de titlu  
 Foaie de capăt  
 Lista cu semnăturile proiectanților  
 Borderou  
 Memoriu de specialitate  
 Certificat de Urbanism nr. 89 din 07.02.2024  
 Plan de amplasament și delimitare imobil:  
     **nr. 56 N.C./CF nr. 69472 și**  
     **nr. 58 N.C./CF nr. 51673**  
 Extras de Carte Funciară - nr. 69472, nr. 51673, Botoșani

### Piese desenate:

Plan de încadrare în zonă	A-01
Plan de încadrare în zonă – amplasament monumente istorice	A-01*
Extras situație conform documentație de urbanism nr. 19/1997 faza PUG, aprobat prin HCL 180 din 25.11.1999 și HCL nr. 584 din 20.12.2023.	A-02
Situația existentă	A-03
Reglementări urbanistice	A-04

Întocmit  
 C.Arh. Munteanu Iacob Rodica

S..C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER B-DUL. MIHAI EMINESCU NR. 56 și nr. 58, BOTOSANI	Nr. Pr. 451 / 2024
	BENEFICIARI: MAXIM OVIDIU – CONSTANTIN și MAXIM SUZANA – ANDRA și S.C. COROLA S.R.L. B-dul. M. Eminescu nr. 148, BOTOȘANI	FAZA : PUZ studiu de oportunitate

## MEMORIU DE SPECIALITATE – studiu de oportunitate REVIZUIT 1 –

### 1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Studiu Prealabil de Oportunitate** (Inițiere), pentru terenul situat în Botoșani, Bulevardul Mihai Eminescu nr. 56, N.C./CF nr. 69472 și nr. 58, N.C./CF nr. 51673, în vederea realizării obiectivului - **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER.**

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate (Inițiere) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 584 din 20.12.2023;
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500.
- Studiu de fundamentare;

### **Baza legală:**

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).
- Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.

### **3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

#### **3.1. Încadrarea în teritoriu**

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 32 și este situat în zona centrală a orașului, în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

Zona studiată este formată din:

- imobilul cu N.C./CF nr. 69472 - Botoșani, Cc, însumând o suprafață totală de 779,00mp din acte și măsurători, fără fond construit.
- imobilul cu N.C./CF nr. 51673 - Botoșani, Cc, însumând o suprafață totală de 1.890,00mp din acte și 1.996,00mp din măsurători, cu o construcție parter Sc = 459,00mp.

#### Vecinătăți:

- Nord-Vest – Proprietate particulară – C.F. nr. 55289 – locuință S/D+P+M.  
– Proprietate particulară – C.F. nr. 55815 – locuință D+P+M.
- Nord-Est – B-dul. Mihai Eminescu – domeniul public al Mun. Botoșani.
- Sud-Est – Proprietate particulară – C.F. nr. 64337 – locuință P+1E.  
– Proprietate particulară – locuință P+1E.  
– Casa Memorială NICOLAE IORGA – C.F. nr. 66049 – P.
- Sud-Vest – Blocuri de locuințe colective P+4E.  
– Proprietate particulară – C.F. nr. 64800 – locuință P.

**Regim special impus terenului – U.T.R. nr. 32 – zonă centrală, imobil situat în zona de protecție a următoarelor monumentelor isorice:**

#### **1) - CASA URȘIANU FISHER - sec. XIX**

cod. BT-II-m-B-01884;  
B-dul. Mihai Eminescu nr. 52

*(Fostul sediu al CAS. În prezent aflată în patrimoniul primăriei Mun. Botoșani, fără activitate).*

Construită într-o manieră specifică eclectismului clasicizant, remarcabilă prin bogăția și calitatea decorului sculptat, super-opulent, Casa Iorgu Urșianu este consemnată în planul Emilian cu numele proprietarului.



**2) - CASA JEAN GOILAV - sec. XIX**  
cod. BT-II-m-B-01897;  
Str. Mihail Kogălniceanu nr. 12



*(În prezent proprietatea SC BOLD-IMPEX SRL, aflată în execuție, în vederea realizării obiectivului "RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”).*

Casa Jean Goilav clădire de secol XIX, a fost construită în stilul eclectismului clasicizant, remarcabilă prin bogăția decorației și printr-un caracter occidental, pe care l-am putea încadra stilistic în ceea ce se numește eclectism de școală franceză.

Anul construcției inițiale este necunoscut.

Amprenta la sol, așa cum apare astăzi, figurează pe un plan de situație din 1914. De asemenea, în Planul Topografic realizat de Ștefan Emilian, în 1872.

În studiul istoric întocmit în vederea promovării unui proiect de restaurare a casei Jean Goilav și construirea unor locuințe colective prin (PLAN URBANISTIC ZONAL) din Str. M. Kogălniceanu sunt precizate următoarele aspecte:

*”Din observațiile de pe teren, după analiza sistemelor constructive, se pot identifica 4 etape majore de intervenție :*

- *apariția pivnițelor boltite,*
- *ridicarea construcției eclectice, cu dependențele sale peste structuri existente - probabil, la finele sec. XIX,*
- *realizarea unor extinderi și reconfigurări structurale la începutul secolului XX și*
- *compartimentări recente după al doilea Război Mondial.”*

Istoricii spun că Goilavii sunt una dintre cele mai vechi familii armenesti stabilite în Botoșani. Mai precis, prima lor atestare pe meleagurile Botoșaniului este consemnată din timpul voievodului Alexandru cel Bun, în secolul al XV lea.

În urmă cu 120 de ani, o bogată familie de moșieri armeni, Goilavii de la Rânghilești, reușea să consolideze renumele României de „grânar al Europei“, printr-o afacere de milioane. La începutul secolului XX, această familie din județul Botoșani vindea sute de tone de grâu și orzoaică direct în Germania și în Anglia, reușind totodată să pună pe picioare în România prima afacere modernă în agricultură.

Rânghileștiul este un cătun situat în comuna Santa Mare, la peste 80 de kilometri de municipiul Botoșani, undeva pe granița României cu Republica Moldova.

Goilavii erau practic cei mai bogați moșieri din Moldova. Drept dovadă stă și superba casă construită de Jean Goilav, în stil eclectic, pe strada Mihail Kogălniceanu din municipiul Botoșani.

### **3) – LICEUL A.T.LAURIAN - sec. XIX**

cod. BT-II-m-B-01894;

Str. Nicolae Iorga nr. 12.



Gimnaziul din Botoșani a luat ființă în 1859, anul care a rămas în istoria românilor ca an al înfăptuirii Unirii Moldovei și Țării Românești, premisă a României Mari și a evoluției ulterioare spre modernizare și reintegrare în Europa; la 22 august 1859, Ministerul din Iași dă ordinul nr. 6568 adresat Comitetului de inspecțiune al școlilor publice din Botoșani,



document ce poate fi considerat actul de naștere al Gimnaziului ce va deveni Liceul „Laurian” de mai târziu.

Colegiul National A.T. Laurian este una dintre atractiile principale ale orasului Botosani, cunoscut pentru faptul ca aici a studiat Mihai Eminescu.

Clădirea se deosebește prin stilul ei arhitectural, de inspirație franceză, cu reminiscențe rococo.

#### **4) – CASA MEMORIALĂ - NICOLAE IORGA - sec. XIX – ante 1850**

cod. BT-IV-m-A-02045;

Str. Nicolae Iorga nr. 14

și

#### **BUSTUL ISTORICULUI NICOLAE IORGA**

cod. BT-III-m-B-02035



Pe strada Nicolae Iorga, la nr. 14, la circa 100 m de B-dul Mihai Eminescu și 1 km de la intrarea în municipiul Botoșani, venind dinspre Iași, se află casa în care a locuit familia Iorga între anii 1876 – 1880.

Dintre cele 10 locuințe schimbate de familia istoricului în perioada copilăriei și adolescenței sale, este singura clădire ce s-a păstrat din secolul al XIX-lea, fiind atribuită de botoșăneni lui Nicolae Iorga, încă din perioada interbelică, deși familia Iorga a locuit aici în calitate de chiriași.

Casa memorială „Nicolae Iorga” este locul în care se păstrează un important număr de piese cu valoare patrimonială, legate de personalitatea ilustrului istoric Nicolae Iorga. Fotografii originale ale familiei acestuia, ale lui Nicolae Iorga în diferite momente ale vieții sale, diplome de Dr. Honoris Causa primite din partea unor celebre instituții de învățământ din Europa (Sorbona, Cambridge, Roma) și un mare număr de cărți scrise de Nicolae Iorga, multe în ediții princeps, precum și ziare și reviste pe care le-a editat și îndrumat conturează dimensiunea extraordinară a uneia dintre cele mai mari personalități ale culturii românești și universale.

Clădirea muzeului este declarată monument istoric, având codul BT-IV-m-A-02045. Clădirea originală, aflată în stare de ruină în anul 1965, este restaurată complet în stilul

arhitecturii populare, având caracteristicile celui mai vechi și mai răspândit tip de locuință de târgoveț din zonă.



Vedere din curtea interioară (dinspre zona studiata).

### 3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenul studiat este compus din două imobile cu proprietari diferiți și care au destinația curții construcții – așa cum rezultă din extrasele de carte funciară, planurile de amplasament și delimitare bun imobil, unul din imobile este neconstruit și al doilea este construit, (*conform Certificat de Urbanism nr. 89 din 07.02.2024*).

După aprobare P.U.Z. clădirile existente pe amplasament vor fi desființate.

- *Destinația actuală:*

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 584/2023, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 32, LMu2 (subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban) - zona centrală a municipiului Botoșani - în zona protejată cu valoare istorică – zona de protecție a unor monumente istorice.

- *Funcțiunea dominantă în UTR 32:* - **Llu1** – locuințe și funcțiuni complementare.

- *Funcțiuni complementare admise în UTR 32:* - **IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1** (existente)

**Pp, CCr.**

- *Funcțiuni interzise în UTR 32:* - LMre1, LMre2,LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.

**Zonă de impozitare A.**

### 3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este deservit de infrastructura rutieră printr-un acces asfaltat existent din B-dul. Mihai Eminescu.

### 3.4. Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului

*Terenul care face obiectul documentației este compus din două imobile și este dobândit astfel:*

**a)** - imobilul cu N.C./CF nr. 69472 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 779,00mp din acte și măsurători, fără fond construit.

Imobilul a fost dobândit prin C.V.C. nr. 3273 din 04.07.2022 de S.C. COROLA S.R.L. Botoșani.



Vedere imobil S.C. COROLA S.R.L. din B-dul. M. EMINESCU și vecinătăți.

**b)** - imobilul cu N.C./CF nr. 51673 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 1.890,00mp din acte și 1.996,00mp din măsurători, cu o construcție parter Sc = 459,00mp.

Imobilul a fost dobândit prin C.V.C. nr. 324 din 19.02.2018 de soții Maxim Ovidiu Constantin și Maxim Suzana Andra.



Vedere imobil din B-dul. M. EMINESCU - proprietate MAXIM OVIDIU

Inițiatorii documentației sunt S.C. COROLA S.R.L. Botoșani cu sediul în Botoșani, Bd. M. Eminescu nr. 148 și soții Maxim Ovidiu Constantin și Maxim Suzana Andra. Cele două imobile însumează o suprafață de **2.775,00mp**.

**ISTORICUL PROPRIETARILOR IMOBILULUI din Bd. Mihai Eminescu nr. 58**  
Proprietarul inițial și anul construcției sunt necunoscute.



**Vedere fațada principală**



**Vedere fațada laterală dreapta**



**Vedere fațada laterală dreapta și fațada principală**



**Vederi fațada laterală stânga**



**Vedere fațada posterioară**



**Vedere fațada posterioară**

Casa cu destinația locuință, a fost achiziționată de către Familia Maxim prin C.V.C. nr. 324 din 19.02.2018 de la familia Iftime Vlad – Valeriu și Iftime Ioana (bun obținut de aceștia prin Actul de Adjudecare din 05.07.2017 ca urmare a executării silite în dosarul 302/2016 din 05.07.2017).

### 3.5. Echipare edilitară

În prezent, imobilul este deservit de utilități: apă și canal, curent electric, gaze naturale, energie termică, existente pe amplasament, salubritate și transport urban.

După aprobarea PUZ parte din rețelele existente pe amplasament vor fi deviate (dacă este cazul).

### 3.6. Disfuncționalități

Imaginile prezentate reliefează disfuncțiile generate de amplasamentul propriuzis în raport cu construcțiile de blocuri de locuințe colective existente în vecinătate P+4 și cele de locuințe particulare, care compun o concepție urbanistică unitară, încheată, proprie zonei central și perioadei actuale.

- fond construit și utilizarea terenului - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU în Consiliul Local;
- circulații - accesurile la parcelă nu sunt dimensionate corespunzător pentru investiția propusă. Circulațiile pietonale nu sunt separate de cele carosabile.

#### priorități

- realizarea unui fond construit specific investiției propuse, în conformitate cu tema de proiectare;
- amenajare de accesuri carosabile și pietonale optime pentru investiția propusă.

## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziție urbană bună deoarece se află amplasat în zona centrală a municipiului Botoșani, în apropierea Spitalului Județean și a liceului A.T. Laurian, în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 32 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

***Funcțiunea dominantă în U.T.R. nr. 32 – Llu1- exclusiv rezidențial (locuințe și funcțiuni complementare).***

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unui imobil cu destinația **" CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+1E, (2E, 3E retrase succesiv), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE ȘANTIER"**, cu parcare în demisol și amenajări exterioare – (parcare pe teren, spațiu verde, trotuare și accese carosabile, rampă acces demisol, loc de joacă pentru copii, platformă depozitare deșeuri menajere) .

Ținând cont că terenul este înconjurat de locuințe particulare și blocuri de locuințe colective, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate, prin combinarea funcțiunii IS cu funcțiunea Llu1, (respectiv - cabinete medicale, de avocatură, birouri, etc.) la parter, combinate cu locuințe colective la etajele 1, 2 și 3.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de **D+P+1E** cu (2E, 3E retrase succesiv).

**Pentru o bună amplasare în sit, în raport cu clădirile învecinate, se renunță la etajul 4 și 5 solicitate prin C.U.**

- Coeficient existent de utilizare al terenului - (CUT) existent - 0,166.
- Procent existent de utilizare al terenului - (POT) existent - 16,54%.

- **Conform C.U. procentul de ocupare a terenului, maxim admis, poate fi :**
  - POT - max. admis - 40% pentru LI.
  - POT propus - max. 30%.
- **Conform C.U. coeficientul de utilizare a terenului, maxim admis, poate fi :**
  - CUT - max. admis - 1,56 pentru LI.
  - CUT propus – max. 1,50.

❖ **Se propune modificarea zonei funcționale din LMu2 în Llu1.**

- Coeficient propus de utilizare al terenului: - (CUT) propus de 1,21 - max. 1,50.
- Procent propus de utilizare al terenului: - (POT) propus de 28,30% - max. 30%.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

#### **- Aliniere (frontal la B-dul. M. Eminescu):**

– Locuința particulară P+1E aflat în aliniament principal, situat pe latura de sud-est a amplasamentului studiat este retrasă față de aliniament la 11,85m și față de stradă (B-dul. Mihai Eminescu) la 19, 00m.

– Imobilul studiat se află în aliniament principal la B-dul. Mihai Eminescu.

– alinierea propusă față de aliniament - minim **13,15m.**

– retragerea la stradă - **19,80m.**

(respectă alinierea existentă corelat cu reglementările RLUB);

#### **- Retrageri laterale minime la limita proprietății:**

- necesar 1/3 din H bloc propus, D+P+1E - H= 7,70m / 3 = **2,60ml**
- D+P+2E retras - H=10,60m / 3 = **3,55ml**
- D+P+3E retras - H=13,70m / 3 = **4,60ml**

*Propus lateral dreapta* - la D+P+3E - 5,50ml  
(respectă reglementările PUG și Codul Civil);

*Propus lateral stânga* - la D+P+1E - 6,30ml  
- la D+P+2E - 6,30ml  
- la D+P+3E - 11,47ml  
(respectă reglementările PUG și Codul Civil);

#### **- Retrageri posterioare la limita proprietății:**

- necesar 1/2 din H bloc propus, D+P+1E - H= 7,70m / 2 = **3,85ml**
- D+P+2E retras - H=10,60m / 2 = **5,30ml**
- D+P+3E retras - H=13,70m / 2 = **6,85ml**

*Posterior propus* - la D+P+1E - 7,50ml  
- la D+P+2E - 11,98ml  
- la D+P+3E - 18,57ml  
(respectă reglementările PUG și Codul Civil);

#### **- Retrageri minime față de clădirile de locuit învecinate:**

- necesar 1/1 din H bloc propus D+P+1E - 7,70m



la 2E retras - 10,60m  
la 3E retras - 13,60m

*Lateral dreapta propus* – la D+P+1E - 9,10ml  
– la D+P+2E - 11,46ml  
– la D+P+3E - 14,24ml (la calcan)  
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

*Lateral stânga propus* – la D+P+1E - 8,83ml  
– la D+P+2E - 11,18ml  
– la D+P+3E - 14,10ml  
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

*Posterior propus* – la D+P+1E - 10,10ml (la calcan bloc existent)  
– la D+P+2E - 26,07ml  
– la D+P+3E - 31,30ml  
(respectă distanța de 1/1 din H și nu afectează însorirea)

Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR 32, Llu1.

Ținând cont că terenul este învecinat lateral stânga dreapta de locuințe particulare D+P+M, P+1E și posterior de locuințe particulare P, P+1E și blocuri de locuințe colective P+4E, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță:

- la parter – cabinete de avocatură, cabinete medicale, birouri, etc.;
- la etajele E1 – E3 – locuințe colective.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este față de cota teren sistematizat la atic:

- ✓ D+ P + 1E – H = 7,70m la atic
- ✓ D+ P + 2E retras – H = 10,60m la atic
- ✓ D+ P + 3E retras – H = 13,70m la atic

**CUT** propus de 1,21 - maxim 1,50.

**POT** propus de 28,30% - maxim 30%.

#### 4.2. Modernizarea circulației

Pentru ca terenul studiat să fie adus la stadiul de urbanizare impus de amplasament și investiția propusă, se impune realizarea unei circulații în cadrul incintei care să facă legătura cu străzile adiacente.

Se menține accesul auto și pietonal din B-dul. Mihai Eminescu.

Accesul pietonal și auto la parcelă se va realiza din B-dul. Mihai Eminescu (stradă de 9,10m lățime cu două benzi de circulație și acostamente pe ambele părți) cu legătură pe aleea de incintă cu sens unic de circulație (propusă).

Accesul la demisol se realizează prin intermediul unei rampe amplasată la fațada posterioară.

Parcările necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată pe teren și în demisolul blocului.

#### 4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Spații servicii la parter și Locuințe colective pe trei niveluri, cu parcare la demisol”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor – spații servicii și locuințe colective;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.
- loc de joacă pentru copii.
- platformă colectare deșeuri menajere.

<b>Bilanț teritorial:</b>				
<b>Situație existentă</b>	<b>Situație existentă mp</b>	<b>%</b>	<b>Situație propusă mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	2.775,00	100	2.775,00	100
<b>Construcții</b>	459,00	16,54	785,00	28,30
<b>Loc de joacă pentru copii</b>	-	-	55,50	2,00
<b>Platf. dep. deșeuri menajere</b>	-	-	22,50	0,81
<b>Spații verzi</b>	2.125,10	76,58	405,70	14,61
<b>Circulații auto, parcaje, rampe</b>	190,90	6,88	1.334,30	48,08
<b>Circulații pietonale</b>	-	-	172,00	6,20
<b>Circulații carosabile în afara proprietății = 0</b>				
<b>Indici urbanistici:</b>				
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Existent = 16,54%; Sc=459,00mp;		Propus 28,30%- max. 30% Sc=785,00mp – la demisol Sc=735,00mp – la parter	
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,17; Scd=445,00mp;		Propus 1,21 - max 1,50 Scd=3.355,00mp	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic)</b> de la cota teren sistematizat	P - 5,00m;		D+P+1E - 7,70m max. D+P+2E - 10,60m max. D+P+3E - 13,70m max.	

**Sc demisol = 785,00mp – parcare auto/ 16 locuri.**

**Sc parter = 735,00mp** din care

700,00mp – spații birouri, cabinete, etc. și 35,00mp acces locuințe.

**Scd etajele 1, 2, 3 = 1.850,00mp - loc. colective / 24 ap.**

### **Parcaje:**

Conform Hotărâre nr. 525 republicată\* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Publicată în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5 – Parcaje și R.L.U.B. corespunzător funcțiunii propuse:

- pct. 5.1 – Construcții administrative – supunțul 5.1.1 Pentru construcții administrative vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:  
– pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.13 (sedii de birouri) câte un loc de parcare la 10-30 persoane angajate, cu un spor de 20% ptr. invitați.

**Nr. parcaje pe teren - 25 locuri + 1 loc (dizabilități) = 26 locuri.**

**Nr. parcaje la demisol – 15 locuri + 1 loc (dizabilități) = 16 locuri.**

**TOTAL parcări auto = 42 locuri**

*Parcaje se distribuie astfel:*

**demisol = 15 locuri (5,00m x 2,50m) – locatari**

**1 loc (5,40m x 3,70m) – dizabilități locatari**

- pe teren** = 26 locuri (5,00m x 2,50m) din care
- parcare locatari = 8 locuri
  - parcare spații parter = 17 locuri / necesare 13 locuri
  - parcare dizabilități spații (5,40m x 3,70m) = 1 loc

Locurile de parcare pentru persoane cu handicap au fost dimensionate conform indicativ NP 051-2012 – Revizuire NP 051-2000, cap. IV – SPAȚIUL URBAN ACCESIBIL, *Secțiunea 6 – Parcaje*, punctul IV.6.1. – Prevederi generale, corelat cu punctul IV.6.2. – Parcarea autoturismelor.

**NOTĂ:**

*În calculul CUT s-au luat în considerare suprafața spațiilor de la demisol (spații tehnice, parcaje). Nu s-au luat în calcul suprafețele balcoanelor și teraselor descoperite.*

### **Spații verzi:**

Pe proprietatea studiată se propun zone verzi, cu rol estetic vizual și de diminuare a zgomotului în raport cu strada.

Se vor planta un număr de 15 copaci.

### **4.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar :

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în zonă;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza la platforma propusă pe amplasament, în containere speciale, ce sunt evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivului propus la acestea.
- refacerea accesului auto pe domeniul public al primăriei.
- crearea unui loc de joacă pentru copii pe amplasamentul studiat.

***Toate investițiile propuse prin proiect se vor realiza pe cheltuiala investitorilor.***

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

## **5. CONCLUZII**

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

**Costul lucrarilor de construire, echipare edilitara și amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către aceștia.**

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că prin rezolvarea coroborată a reglementărilor urbanistice, a problemelor edilitare, rutiere și a celor legate de mediu, obiectivul propus se integrează în zonă și este oportun dezvoltării prin promovarea lui.

Întocmit,

**C. Arh. Munteanu Iacob Rodica**

Coordonator urbanism,

**Arh. Botez Dan Octavian**