

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINTE COLECTIVE SI LOCURI DE PARCARE CU REGIM MARE DE INALTIME

Amplasament: Mun. Botosani, B-dul Mihai Eminescu,nr. 69A, Jud. Botosani, CF 51379

Beneficiar: Primăria Mun. Botosani, jud. Botosani

Investitor: S.C. RO. MAR CONSULTING&SERVICES S.R.L.

Proiectant general: S.C. NORTH-EAST CONSULTING S.R.L.

Data elaborării: noiembrie 2023

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINTE COLECTIVE SI LOCURI DE PARCARE CU REGIM MARE DE INALTIME” constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei zone cu **FUNCTIUNI MIXTE CU LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII MEDICALE, SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, LOCURI DE PARCARE**

Zona în studiu se află amplasată în zona centrala a municipiului cu acces din B-dul Mihai Eminescu. Terenul este proprietate privată a S.C. RO. MAR CONSULTING&SERVICES S.R.L. – CF 51379 si are suprafata de 1509mp.

3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICĂ A LUCRĂRILOR PROPUSE

Proiectul, privind obiectivul de investiții „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII MEDICALE, LOCUINTE COLECTIVE SI LOCURI DE PARCARE CU REGIM MARE DE INALTIME”, are ca scop reglementarea suprafetei de 1509 mp ca zona de locuinte colective si functiuni complementare locuirii, pentru realizarea ulterioară a unui imobil cu locuinte colective, cu servicii medicale, locuri de parcare, spatiu de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate, sistematizare verticala, parcare la subsol, cu regim de 2S+P+7E+3Eretras si inaltime maxima de 39.00 m, cota calculata de la cota terenului sistematizat, locuri de parcare la subsoluri, servicii medicale la parter si etajele 1-3, si locuinte colective la etajele 4-7.

Zona studiată în P.U.Z. se situează in intravilan Mun. Botosani, pe un teren liber de sarcini. Terenul are acces dinspre B-dul Mihai Eminescu.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări, terenul este aproape plat fără denivelări accentuate. Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă.

Accesul auto si pietonal se va realiza din B-dul Mihai Eminescu. Latimea accesului auto propus este de 7.00 metri

În incina se propun o alee auto cu sens unic având lățime de 3.50 metri, respectiv 4.00m. Accesul la/de la subsoluri se va realiza din aceste alei. Amplasarea construcțiilor propuse nu va afecta în mod negativ mediul înconjurător. Cheltuielile pentru bransamente/utilități, eventuale devieri de rețele și investiția propriu-zisă vor fi suportate de către investitor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ

Pentru realizarea și exploatarea construcției vor fi asigurate următoarele utilități:

- **Alimentare cu apă** – construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă potabilă din rețeaua mun. Botosani, existentă în vecinătate.
- **Energia electrică** - rețeaua din zonă are capacitate de a prelua consumul necesar construcțiilor proiectate.
- **Racord canalizare** - construcțiile propuse vor fi racordate la rețeaua de canalizare mun. Botosani, existentă în vecinătate.
- **Alimentare cu energie termică** - Centrale proprii pe gaze naturale
- **Alimentare cu gaze naturale** - Pentru ca s-a propus pentru alimentarea cu energie termică soluția cu centrale termice murale, alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de gaze naturale existentă în vecinătate.
- **Telecomunicații** - construcția poate beneficia de rețelele existente în vecinătatea amplasamentului
- **Gospodăria comunală** - sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora. S-a propus amplasarea unor containere de colectare selectivă a deșeurilor menajere, amplasate la minim 10 metri de ferestrele camerelor de locuit.

5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Funcțiunea propusă fiind cea de locuințe colective și funcțiuni complementare, se poate afirma că nu se generează factori importanți de poluare.

Echipamentele utilizate pe amplasament nu conțin cantități relevante de substanțe cu potențial poluator asupra factorilor de mediu, nefiind generat pericolul apariției unor poluări accidentale în condiții anormale de funcționare.

În etapa de construire, materiile prime vor fi depozitate în containere metalice închise, iar în perioada de șantier vor fi instalate pe amplasament W.C.-uri ecologice și spații pentru depozitarea deșeurilor menajere; eliminarea deșeurilor se va face prin contractarea unor societăți special autorizate.

Aerul atmosferic: Funcțiunile propuse nu generează emisii de poluanți în stare gazoasă sau de altă natură care să conducă la modificarea calității aerului în zona amplasamentului.

Apele de suprafață: Activitățile desfășurate pe amplasament nu vor genera ape uzate emise necontrolat și nu utilizează substanțe periculoase în stare lichidă, neexistând pericolul producerii unor poluări accidentale a apelor de suprafață sau a celor subterane.

Solul: Pe amplasament nu vor fi utilizate substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului. Deșeurile vor fi eliminate sau reciclate de firme specializate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. VECINATATI:

NORD – PARC SPITAL JUDETEN/SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA

SUD – B-DUL MIHAI EMINESCU

EST – PARC SPITAL JUDETEN

VEST – PARC SPITAL JUDETEN/SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA

7. CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

In parcare subterana propusa vor fi admise autoturismele proprietarilor, angajatilor si pacientilor iar parcare supraterana va fi folosita pentru vizitatori sau stationare ocazionala. Pe alea din incinta vor fi admise autoturismele proprietarilor si autoutilitare ocazionale, cu capacitate de maxim 3,5 tone. Totodata vor avea acces autospecialele ISU, in caz de necesitate. Distanța minima între locurile de parcare si ferestrele camerelor de locuit existente si propuse va fi de minim 5.00 metri.

BILANȚ TERITORIAL – reglementări urbanistice

a. SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT PRIN PUZ:

Proprietate privată 1509 mp;

b. INDICI URBANISTICI:

TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1509.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	0.00 mp 0.0%
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00 mp 0%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	0.00 mp 0%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T. = 0.00%
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI	C.U.T. = 0.00
<u>BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUȘA</u>	
TOTAL SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE	1509 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	680.00 mp - 45.06%
SUPRAFATA ZONELOR VERZI	158.00mp - 10.47%
ALEI AUTO SI PIETONALE/PARCARI	671.00mp - 44.47%
SUPRAFATA DESFASURATA	5700.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA, INCLUSIV SUBSOLURI DESTINATE EXCLUSIV PARCARI	8320.00 mp
LOCURI DE PARCARE	
- 1 LOC + 10%/4 ANGAJATI - SUBTERAN	
- 1 LOC/10 PACIENTI - SUBTERAN	
- 1 LOC/APARTAMENT - SUBTERAN	
- 2 LOCURI VIZITATORI/STATIONARE OCAZIONALA - SUPRATERAN	
SUPRAFATA LOC DE JOACA PENTRU COPII (PE TERASA ET. 10)	200.00mp
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ	P.O.T. = 45.06%
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ - P.O.T. MAX = 50.00 %	
COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUȘ - C.U.T. = 3.78	

**COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM PROPUȘ - C.U.T. MAX = 3.84
SPATII VERZI MIN. 10%**

c. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

**S2+P+7E+3E retrase
Hmax = +39.00 m de la CTS**

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai