



Plan Urbanistic Zonal

“INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU POSIBILITATEA DE AMENAJARE SPATII COMERCIALE LA PARTER”

Amplasament:	Jud. Botosani, mun. Botosani, str. Octav Onicescnu nr. 32, NC 68471.
Beneficiar:	SC MSC REAL ESTATE SRL
Faza:	P.U.Z.
Proiect:	227/2024
Proiectant:	STRUCTURAL ENGINEERING DEVELOPMENT S.R.L. J7/405/16.09.2016 ; CUI 36533829 Tel : 0757190660; office@structure-ing.ro

IULIE – 2025



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

“INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU
POSIBILITATEA DE AMENAJARE SPATII COMERCIALE LA PARTER”

Amplasament:

Jud. Botosani, mun. Botosani, str. Octav Onicescnu nr. 32, NC 68471.

Beneficiar:

SC MSC REAL ESTATE SRL

Proiectant general:

STRUCTURAL ENGINEERING DEVELOPMENT S.R.L.

Faza de proiectare:

P.U.Z.

Data elaborării:

IULIE 2025

Proiect nr. 227/2024



LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

PROIECTANT GENERAL: STRUCTURAL ENGINEERING
DEVELOPMENT S.R.L.

ȘEF PROIECT: Ing. Vlad IACOBITA

URBANISM: Arh. urb. Ladislau LACATUSU

ECHIPARE EDILITARA: Ing. Vlad IACOBITA

Proiect nr. 227/2024



BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Certificat de Urbanism nr. 236/28.04.2025
Certificat de Inregistrare
Contract de Vanzare Cumparare/Act de proprietate
Extras de Carte Funciara actualizat
Plan de situatie
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate

Piese desenate

Planșa U.00' - AMPLASAMENT IN RAPORT CU MONUMENTE DIN ZONA
Planșa U.01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI
Planșa U.02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
Planșa U.03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
Planșa U.04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Planșa U.05 - PROPUNERE MOBILARE URBANA
Planșa U.06 - PREZENTARE PROPUNERE VOLUMETRICA

Întocmit,
Arh. urb. Ladislau Lacatusu

Specialist RUR,
Arh. urb. Ladislau Lacatusu



MEMORIU TEHNIC

1. Prezentarea investiției

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui studiu prealabil de oportunitate, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Iași în vederea realizării obiectivului “ **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU POSIBILITATEA DE AMENAJARE SPATII COMERCIALE LA PARTER**”

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor 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 constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Tema proiectului este realizarea soluțiilor urbanistice aferente clădirii propuse care va cuprinde unitati de locuit, cu posibilitate de amenajarea de spatii comerciale la parter, amenajări urbane, străzi de incintă pe terenul deținut de către **SC MSC REAL ESTATE SRL**. La prezenta documentație sunt anexate actele de proprietate înscrise în cartea funciară. Prevederile PUG obligă prin regulamentul local de urbanism, pe beneficiarul de teren, la întocmirea unui PUZ pentru clarificarea tuturor aspectelor ce țin de corecta funcționare a zonei, drept pentru care a apărut necesitatea elaborării prezentei documentații.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Mun. Botosani și are o suprafață de 1068 mp, fiind compus de 3 loturi, după cum urmează:

- teren identificat prin NC 68471 cu suprafața de 967.00 mp deținut de către **SC MSC REAL ESTATE SRL**.
- teren identificat prin NC 60503 cu suprafața de 52.00 mp deținut de către **SC MSC REAL ESTATE SRL**.
- teren identificat prin NC 71792 cu suprafața de 49.00 mp deținut de către **mun. Botosani**.

Obiectul lucrării “**INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU POSIBILITATEA DE AMENAJARE SPATII COMERCIALE LA PARTER**” constă în a stabili reguli pentru modalitatea de ocupare și indicatori urbanistici pentru suprafața de teren studiată, în vederea construirii unui centru de afaceri.

Toate utilitățile se vor asigura în sistem centralizat prin racordarea construcției la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, cât și la cele de alimentare cu gaze naturale.



SITUATIE EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Mun. Botosani in zona de Nord-Est.

Conform prevederilor RLU aferente PUG, amplasamentul studiat este incadrat in UTR33 , LMu2 - subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu cladiri P, P+1, P+2, pana la 10 m; Functiunea dominanta Llu1; Functiuni admise: IS, LMu2, Llu2, CCp, CCr, ; Functiuni interzise: LMre, LMrf, I1, I2, A, CCf, S, PCs

Conform Extrasului de Carte Funciara pe terenul studiat au fost edificate 2 cladiri C1, C2 – cu destinatia de locuinta respectiv constructie anexa, aflate in proces de desiintare in baza autorizatiei de construire obtinute.

In situatia existenta folosinta actuala a terenului este curti constructii.

Vecinatatile amplasamentul studiat sunt:

- la N: NC 71544, teren proprietate privata, liber de constructii; NC 53590 teren proprietate privata, cea mai apropiata cladire fata de limita nordica a amplasamentului este la 2.46 m, avand functiunea de anexa a casei parohiale si regimul de inaltime parter
- la E: NC 168394- Drum public str. Octav Onicescu, Cea mai apropiata cladire fata de limita de proprietate este amplasata la 10.25 m , locuinte colective NC 52423 si regimul de inaltime P+4E
- la V :NC 71544 respectiv NC 51245, teren proprietate privata, cea mai apropiata cladire fata de limita vestica a amplasamentului este la 1.64 m, avand functiunea de locuinte colective si regimul de P+4E
- la S : NC 69769, teren proprietate privata, cea mai apropiata cladire coincide cu limita sudica a amplasamentului , avand functiunea de locuinta unifamiliala si regimul de inaltime parter

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE CIRCULATIE

Accesul in cadrul terenului se va face prin intermediul strazii Octav Onicescu. Accesul din drumul public- (circulatie carosabila de importanta locala, aflate in stare foarte buna).

- str Octav Onicescu - drum local - cu profil transversal carosabil cu sectiunea variabila de la 4.68 m pana la 7,46 m .

In acest moment, amplasamentul este accesibil prin utilizarea de vehicule individuale (auto și biciclete) pietonal, sau utilizand transportul in comun zona fiind conectată la rețeaua urbană de transport.

UTILITATI

În prezent pana la nivelul strazii Octav Onicescu , zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Se propune ca extinderea rețelilor de utilități până la amplasamentul studiat să fie efectuate pe cheltuiala beneficiarului.

- Alimentarea cu energie electrică

Soluția cea mai viabilă urmează sa fie studiată în fazele următoare ale P.U.Z.-ului aferent.

- Alimentarea cu apă potabilă

Soluția cea mai viabilă urmează sa fie studiată în fazele următoare ale P.U.Z.-ului aferent.



- Rețele de canalizare

Soluția cea mai viabilă urmează să fie studiată în fazele următoare ale P.U.Z.-ului aferent.

- Alimentare cu gaz metan

Soluția cea mai viabilă urmează să fie studiată în fazele următoare ale P.U.Z.-ului aferent.

- Alimentare cu energie termică

Soluția cea mai viabilă urmează să fie studiată în fazele următoare ale P.U.Z.-ului aferent.

DISFUNCTIONALITATI IDENTIFICATE

Zona studiată se confruntă, de asemenea, cu probleme tipice zonelor de locuire ce sunt slab deservite de funcțiuni complementare. Lipsa fondului nou construit în zona cât și discrepanța dintre fondul construit existent cu regim de înălțime P+4 și terenul studiat pe care au fost edificate clădiri cu regim de înălțime parter.

Totodată se constată deficiența circulațiilor auto și pietonale amenajate.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

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 zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

SITUATIA PROPUSA

Terenul se află în intravilanul Mun. Botosani. Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se poate încadra în **U.T.R. 33- LMu2 Subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)**. Categoria de folosință a terenului este: curți construite, destinația propusă - curți construcții.

Pe terenul studiat, se propune construirea unui imobil cu funcțiune predominant de locuinte colective cu posibilitatea de amenajare de spații comerciale la nivelul parterului.

Clădirea propusă având un regim de înălțime de S+P+4E+5Er. Numarul nivelurilor de subsol, vor fi stabilite într-o fază ulterioară de proiectare, în urma stabilirii necesarului de parcare. Se va prevedea posibilitatea amenajării unui etaj tehnic ce nu va ocupa mai mult de 50% din suprafața ultimului nivel.

Din punct de vedere funcțional clădirea propusă va putea fi organizată astfel: la nivelul subsolului sunt amplasate parcuri și spații tehnice, adăpost protecție civilă, la nivelul parterului vor fi amplasate locuinte sau spații comerciale și funcțiunile complementare funcționarii acestora. Spațiile comerciale vor deservi întreaga zonă.

De la nivelul etajului 1 până la nivelul etajului 5 vor fi amplasate spații locuit

Se propune, de asemenea, amenajarea unei parcuri exterioare, aceasta fiind poziționată la nivelul solului.

Proiectul va favoriza dezvoltarea zonei prin crearea unei fonduri construite noi, păstrând regimul de înălțime al zonei. Acesta va dezvolta o ambianță urbană atrăgătoare și o imagine arhitecturală contemporană.



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

- Retrageri de 0.40 m față de limita posterioară a proprietății din E;
- Retrageri de 2.00 m față de limita de proprietate din N;
- Retrageri de 5.20 m față de limita de proprietate din V,
- Retrageri de 11.20 m față de limita de proprietate din S;

Bilant teritorial existent:

ZONARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	% DIN TOTALĂ	SUPRAFAȚA
Construcții existente	238.00		22.29%
Circulații pietonale	50.00		4.68%
Circulații auto	15.00		1.40%
Teren neconstruit	765.00		71.63%
TOTAL	1068.00		100.00%

Bilant teritorial propus:

ZONARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	% DIN TOTALĂ	SUPRAFAȚA
S. construită maximă	305.00		28.56%
S. construită desfășurată	1666.00		
Circulații (auto, parcaje)	452.80		42.40%
Circulații (pietonal, terase)	150.00		14.04%
Teren amenajat/Spatii plantate	160.20		15.00%
TOTAL	1068.00		100.00%

Bilant teritorial maximal:

ZONARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	% DIN TOTALĂ	SUPRAFAȚA
S. construită maximă	480.60		45.00%
S. construită desfășurată	1666.00		
Circulații (auto, parcaje)	347.20		32.51%
Circulații (pietonal, terase)	80.00		7.49%
Teren amenajat/Spatii plantate	160.20		15.00%
TOTAL	1068.00		100.00%



2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

<u>MEDIA</u>	<u>SUPRAFATA TEREN</u>	1069.00 mp
	<u>P.O.T.</u>	45%
	<u>C.U.T.</u>	1.56
	<u>Teren amenajat/Spatii plantate</u>	min. 15%
	<u>Înălțime maximă măsurată de la cota ±0.00</u>	21.00 m

U.T.R. 33- LMu2 Subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

- **P.O.T. maxim admis** **45%**
- **C.U.T. maxim admis** **1.56**
- **Inaltime minima** **3.00 m**
- **Inaltime maxima** **21.00 m**
- **Regim de inaltime** **S+P+4E+5Er**

UTILITATI

Retea electricitate

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la rețeaua de tensiune medie (LES 20KV) la rețeaua tensiune joasa (LES 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali propusi de pe Octav Onicescu. Pe terenul proprietate privata, circuitul va fi ingropat pana cand ajunge la cladire.

Alimentare cu apa

Se propune bransarea la rețeaua de apa existenta de pe Octav Onicescu, prin intermediul unei conducte PEHD montata ingropat in pamant. Conducta se va amplasa pe Octav Onicescu pana la limita de proprietate a amplasamentului. Bransamentul propus va asigura atat debitul de apa necesar pentru nevoi igienico-sanitare cat si pentru functionarea hidrantilor de incendiu exteriori propuse in incinta obiectivului.

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi preluate in rețeaua de canalizare existenta pe Octav Onicescu.

Alimentare cu gaz

Se propune extinderea rețelei existente pe Octav Onicescu pana pe amplasamentul studiat. De la rețeaua extinsa se va realiza un racord amplasat subteran pana la corpul de cladire propuse.

Pentru zona studiată se propune utilizarea gazelor naturale pentru încălzirea birourilor, spatiilor comerciale, pentru prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând centrala termică proprie pe combustibil gazos.

Evacuare deseurilor menajere

Se propune amenajarea unor platforme de depozitare a recipientilor pentru resturilor menajere. Evacuarea deseurilor menajere se va face de catre o firma specializata.



3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI

Intervenția propusă va converti un teren neamenajat într-o zonă cu funcțiune de locuire care va cuprinde spații pentru comerț și locuințe colective. Regimul de înălțime propus este de S+P+4E+5Er. Această funcțiune este complementară zonei studiate.

Terenul amenajat și spațiile plantate vor însuma cel puțin 15 % din suprafața totală studiată

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Consecințe economice

Din punct de vedere economic, investiția propusă va crește valoarea imobiliară a zonei. Sumele investite pentru amenajarea terenului și pentru îmbunătățirea rețelelor edilitare se vor regăsi într-o atractivitate sporită pentru imobilele din această zonă.

4.2. Consecințe sociale

Amenajarea spațiilor din zona respectivă poate determina responsabilizarea locuitorilor zonei în vederea protejării mediului înconjurător. De asemenea un spațiu urban coerent și tot odată prezența unei centru de afaceri în zonă va avea efecte asupra comportamentului social, atât al vechilor locuitori ai zonei, cât și al beneficiarilor din zona studiată. Totodată implementarea proiectului va veni în întâmpinarea tinerelor familii în căutarea unei locuințe pe o piață cu o cerere ridicată.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

5.1. Costuri suportate de investitori privați

Toate costurile legate de proiectare, construirea imobilului, extinderea rețelelor edilitare, amenajarea terenului, vor fi suportate de către beneficiar.

5.2. Costuri suportate de autoritățile publice

Nu este cazul.

5.2. Costuri suportate în parteneriat public- privat

Nu este cazul.

6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului în conformitate cu art. 61 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului se stabilesc pe baza regulamentului local referitor la implicarea publicului, adoptat și în concordanță cu cerințele ce derivă din obiectivele principale propuse, complexitatea și impactul estimat al PUZ.

Informarea și consultarea publicului, se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

6.1. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor



Pe parcursul elaborării propunerilor este recomandată consultarea publicului asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații.

6.2. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

6.3. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
Arh. urb. Ladislau Lacatusu

Specialist RUR,
Arh. urb. Ladislau Lacatusu