MEMORIU TEHNIC
PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE – FAZA P.U.Z.

1. Date generale

Denumirea obiectivului de investiție:

”CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SERVICII MEDICALE (OFTALMOLOGIE, STOMATOLOGIE) ȘI VÂNZĂRI PRODUSE SPECIALIZATE OFTALMOLOGICE ”

Nr.cad: 66295- C.U nr 390 din 24.06.2026

Amplasament: Judetul Botoşani , Municipiul Botoşani , Strada Maxim Gorki nr. 3
Nr cad 66295

Beneficiarul investiției: Centrul Oftalmologic Alpha Iaşi S.R.L.
jud. Iaşi, mun. Iaşi, str. Mihai Vodă Viteazul, nr. 3

Elaboratorul documentației: Proiectant General: S.C. STUDIO 22 DAT S.R.L.

Data elaborarii August - 2026

BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI:

- ***Legea 184/2001*** privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată în 2004, cu modificările şi completările ulterioare
- ***Legea 10/1995*** privind calitatea în construcţii, republicată şi actualizată prin Legea 177/2015, cu modificările si completările ulterioare
- ***Legea 50/1991*** privind autorizarea executarii lucrarilor de construcţii, republicată şi actualizată 2021
- ***Legea 350/2001*** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare
- ***HG 525/1996*** republicată în 2002, modificată prin ***HG nr. 273/2010*** pentru aprobarea RGU
- Metodologia de elaborare PUZ - ***Ghid GM-010-2000*** aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000
- Metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) aprobata prin ***Ordinul 562/2003***
- Certificat de urbanism nr. 390 din 24.06.2026 emis de Primăria Municipiului Botoşani.

Prin tema de proiectare şi în baza certificatului de urbanism emis de primăria municipiului Botoşani beneficiarul **Centrul Oftalmologic Iaşi S.R.L.** a solicitat reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea construirii unei clădiri cu destinaţia de spaţiu pentru prestări servicii de medicină oftalmologică şi stomatologică, respectiv spaţiu pentru vânzarea produselor oftalmologice, având 2 cabinete, o sală intervenţii, birouri, showroom şi spaţii conexe.
Se propune întocmirea planului urbanistic zonal cu scopul de **"CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAŢIA DE SERVICII MEDICALE (OFTALMOLOGIE ŞI STOMATOLOGIE) ŞI VÂNZĂRI SPECIALIZARE OFTALMOLOGICE "** pentru stabilirea regimului de înălţime, funcţiunea zonei, procentul de ocupare a terenului, a coeficientului de utilizare a terenului, echipare cu utilităţi, accesuri pietonale şi auto, respectiv amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei. Conform prevederilor art. 32, alin (1), lit. C, şi alin (5), lit. a, a Legii 350/2001 reactualizată, este necesară elaborarea şi aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) care va fi întocmit conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) aprobată prin ***Ordinul 562/2003***.
Prin prezenta documentaţie se urmăreşte optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea condiţiilor specifice de construibilitate şi echipare edilitară, stabilirea suprafeţei de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice, spaţiilor plantate, asigurarea accesului carosabil şi pietonal pe proprietate, mobilarea lotului studiat, aliniamente, alinieri, regimul de înălţime şi funcţiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora şi condiţiile de protecţie a mediului natural, în concepţia dezvoltării durabile a teritoriului şi a localităţilor.
Prin Certificatul de Urbanism nr. 390 din 24.06.2026 emis de Primăria Municipiului Botoşani , s-a solicitat elaborarea prezentului PUZ şi supunerea aprobării acestuia Consiliului Local , înainte de urmarea procedurii pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire pentru obiectivele enunţate anterior**.**
CONSTRUCTIA CLADIRII ŞI TOATE CHELTUIELILE CONEXE VOR FI FACUTE DE CATRE INVESTITOR .

2. Situaţia existentă

2.1 Regimul juridic:
Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoşani, judeţul Botoşani şi este format dintr-o parcelă identificată prin nr. cad. 66295.
Proprietar – Centrul Oftalmologic Alpha Iaşi S.R.L.
Surafaţa terenului identificat cu nr. cad. 66295 este de 833 mp din acte şi 776 mp măsuraţi.
2.2 Regimul economic:
Folosinţa actuală: arabil şi curţi- construcţii.
Regim de impozitare – zona de impozitare "A"
2.3 Destinaşia stabilită prin documentaţiile de urbanism: :
Terenul este situat în zona Parcul Eminescu.
UTR nr. 16 - LMu2 – Subzonă predominant rezidenţială (locuinţe şi funcţiuni complementare) de tip urban, P, P+1,P+2, înalţimi pâna în 10m .
Funcţiunea dominantă Pp
Funcţiuni complementare admise IS, LMu2, Llu2, Pcs, GC+TE, CCr, CCp
Funcţiuni interzise LMre1, LMre2, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S
2.4 Regimul tehnic:
Terenul studiat, are o suprafaţă de 833 mp din acte, respectiv 776 mp măsurat şi este amplasat în intravilanul municipiului Botoşani, identificat prin nr. cad. 66295.
Pentru reglementarea urbanistică a acestuia este obligatorie întocmirea documentaţiei de urbanism tip PUZ şi RLU aferent cu aprobare în consilul local Botoşani.
Amplasamentul este liber de construcţii.
Terenul este împrjemuit pe toate laturile cu un gard din panouri de plasă bordurată şi stâlpi metalici cu secţiune rotundă.
Studiul topografic evidenţiază că terenul este în general plat, cu o diferenţă de nivel de cca 50cm pe direcţia Est-Vest.
2.4 Circulaţii şi accese
Accesul auto şi cel pietonal se vor realiza din strada Maxim Gorki, aflată pe pe latura de sud a terenului. Strada are îmbrăcăminte asfaltică definitivă şi două sensuri de circulaţie cu câte o bandă pe sens. Aceasta are o lăţime de 8,50m cu supralărgiri pentru parcări, respectiv trotuare cu spaţii verzi pe ambele părţi ale carosabilului.

2.5 Vecinătăţi

Vecinătăţile imediate ale amplasamentului sunt terenuri construite şi neconstruite după cum urmează:

- **Nord–** teren proprietate proprietate privată CF 66629 cu Anexă; teren proprietate privată CF 57323.
- **Sud** – teren prop. publică- str. Maxim Gorki
- **Est** – teren proprietate privată CF62018
- **Vest –** teren proprietate Aenculesei Constantin cu locuinţe individuale.

Distanţa de la zonele edificabile stabilite până la clădirile învecinate:

- **Nord –** 3,98 m până la clădire ”anexă”.
- **Sud-Est–** 19,83m până la clădire DGSAPC Botoşani; 41,94 până la clădire locuinţă.
- **Sud- Vest–** 15,20m până la clădire alimentaţie publică ”Bar Domino”.
- **Vest –** 9,24m până la clădire locuinţă; 7,58m până la clădire locuinţă.

2.6 Ocuparea terenului / Analiza fondului construit

Pe terenul studiat nu sunt edificate construcţii.

2.7 Reţele edilitare situaţie existentă

Zona este complet echipată edilitar.

Terenul are asigurat accesul la apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonizare, servicii de salubritate.

Toate aceste racorduri vor fi redimensionate pentru noua funcţiune.

2.8 Evoluţia zonei

Amplasamentul studiat se găseşte într-o zona urbană care în ultimii ani parcurge un proces de dezvoltare urbanistică, reconversie funcţională şi modernizare a fondului construit existent.

Fiind în vecinătatea zonei centrale are un ritm de dezvoltare ridicat, de aici apare necesitatea utilizării spaţiului cât mai eficient posibil. Şi programul de servicii medicale, cât şi cel de comerţ fiind la fel de prezente şi necesare în zonă.

În zona de est, peste stradă de amplasamentul studiat este clădirea DGSAPC Botoşani, respectiv o locuinţă parter şi un bloc de locuinţe cu regim de înălţime P+4 cu spaţii comerciale la parter. În stânga terenului se află o două locuinţe individuale cu regim de înălţime parter, respectiv clădirea Maternităţii Botoşani în imediata vecinătate. Zona să dezvoltat şi economic, în apropierea zonei studiate există un magazin Profi.

2.9 Principalele disfuncţionalităţi

Accesul carosabil şi cel pietonal din str. Maxim Gorki la amplasament nu este amenajat în concordanţă cu exigenţele de asigurare a siguranţei de circulaţie în zonă.

3. Criterii de necesitate:

Plecând de la necesitatea dezvoltării zonei studiate, având în vedere dezvoltarea municipiului Botoşani, a migraţiei dinspre satele din jurul Botoşaniului, a schimbării nevoilor şi felului de a locui se impune construirea de spaţii medicale şi comerţ specializat care să acopere nevoia şi cererea tot mai mare de servicii în zonă.

De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusă în evidenţă de ritmul rapid de dezvoltare a localităţilor şi de presiunea tot mai mare a cetăţenilor şi investitorilor exercitată asupra autorităţilor locale în vederea atribuirii de terenuri pentru construcţii noi, cu precădere pe axele majore de dezvoltare ale localităţii.

Prin prezenta documentaţie se urmăreşte optimizarea utilizării resurselor de teren, corelat cu stabilirea condiţiilor specifice de construibilitate şi echipare edilitară, spaţiilor plantate, asigurarea accesului carosabil şi pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălţime şi funcţiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora şi condiţiile de protecţie a mediului natural, în concepţia dezvoltării durabile a teritoriului şi a localităţilor.

Zona are legături facile cu zona centrală a oraşului, are legături la principalele axe de transport.

4.Propuneri de dezvoltare urbanistică, descriere cladire propusă:

4.1 Prevederi ale PUG Botoşani şi studii urbanistice aprobate in zonă

Terenul studiat, are o suprafaţă de 833 mp din acte, respectiv 776 mp măsurat şi este amplasat în intravilanul municipiului Botoşani, identificat prin nr. cad. 66295.

Acesta se află în zonă cu funcţiuni mixte, preponderent rezidenţial, iar în vecinătate se află Maternitatea Botoşani, clădiri adminsitrative ca DGSAPC Botoşani, ISC Botoşani, Judecătoria Botoşani, respectiv spaţii comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuinţe de la Bd. George Enescu.

Zona studiată are următoarea destinaţie stabilită prin documentaţiile de urbanism:

UTR nr. 16 LMu2 – Subzonă predominant rezidenţială (locuinţe şi funcţiuni complementare) de tip urban, P, P+1,P+2, înalţimi pâna în 10m .
Funcţiunea dominantă Pp
Funcţiuni complementare admise IS, LMu2, Llu2, Pcs, GC+TE, CCr, CCp
Funcţiuni interzise LMre1, LMre2, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S
Zona funcţională propusă ISc, ISps- zonă pentru instituţii şi servicii publice de interes general, construcţii pentru comerţ şi prestări servicii.
Regimul de înălţime propus P+2E.
4.2 Valorificarea cadrului natural
Zona studiată este amplasată în cadrul unui teren, situat în teritoriul intravilan a municipiului BOTOŞANI, pe str. Maxim Gorki nr. 3.
RELAŢIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT
În acest moment şi în viitorul apropiat, necesitatea de a se asiguraspaţii pentru prestări servicii şi zone de comerţ în acest perimetru urban este în continuă creştere.
Ţînând cont de poziţia amplsamentului, se va asigura în consecinţă, un echilibru optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.
EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE
EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE -Nu e cazul.
MARCAREA PUNCTELOR ŞI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAŢII ŞI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ - Nu e cazul.
Având în vedere studiul geotehnic care evidenţiază omogenitatea stratificatiei atât în plan orizontal cât şi pe verticală nu se impun condiţii speciale de fundare.
EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC - Nu e cazul.
4.3 Descriere clădire propusă - Distante faţă de vecinătăţi
4.3.1 Este propus un singur corp de clădire P+2E
Înălţimea maxima propusă = 15,00 m de la de la cota terenului amenajat (CTA= -0,45).
Funcţiuni principale propuse= 2 cabinete medicale, sală intervenţii, showroom vânzare produse oftalmologice la parter
Funcţiuni secundare propuse= spaţiu tip open space pentru birouri, vestiare, grupuri sanitare.
Parcari propuse = 7 locuri de parcare auto din care 2 pentru angajaţi, 5 pentru vizitatori din 2 pentru persoane cu dizabilităţi.
Distanţa de la zonele edificabile stabilite până la clădirile învecinate:
- **Nord –** 3,98 m până la clădire ”anexă”.
- **Sud-Est–** 19,83m până la clădire DGSAPC Botoşani; 41,94 până la clădire locuinţă.
- **Sud- Vest–** 15,20m până la clădire alimentaţie publică ”Bar Domino”.
- **Vest –** 9,24m până la clădire locuinţă; 7,58m până la clădire locuinţă.

Distanţa de la clădirea propusă pana la cladirile invecinate:
- **Nord –** 5,88 m până la clădire ”anexă”.
- **Sud-Est–** 19,83m până la clădire DGSAPC Botoşani; 41,94 până la clădire locuinţă.
- **Est-** 11,00m până în axul străzii Maxim Gorki
- **Sud- Vest–** 16,21m până la clădire alimentaţie publică ”Bar Domino”.
- **Vest –** 10,60m până la clădire locuinţă; 8,66m până la clădire locuinţă.

4.3.2 Circulaţii şi accesuri
Accesurile auto şi pietonale se vor face din strada Maxim Gorki aflată la sud de amplasament.
Circulaţia auto în incintă se va realiza pe două sensuri, de 3,00m lăţime fiecare, iar circulaţia pietonală se va realiza prin intermediul trotuarelor de min. 1,20m lăţime.
4.3.3 Sistematizarea pe verticală.
Clădirea propusă urmareşte panta naturală a terenului, intervenţiile de sistematizare verticală fiind minime, şi interacţiune cu terenurile vecine este deasememni minimală.
La amplasarea construcţiei, precum şi la amenajarea drumurilor, sau a platformelor, se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale şi dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare reţeaua edilitară de canalizare pluvială.
La stabilirea cotei +/-0.00 a construcţiilor proiectate se are în vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului străzii adiacente.

4.3.4 Amplasarea clădirilor pe parcelă

Clădirea propusă, se va amplasa la următoarele distanţe faţă de limita de proprietate:

- Nord- 2,50 m – proprietate privată / mimim 2,50 m pentru zona edificabilă
- Est- 2,50 m – proprietate privată / mimim 2,50 m pentru zona edificabilă
- Sud- 6,85 m – str. Maxim Gorki / mimim 6,85 m pentru zona edificabilă
- Vest- 8,10 m – proprietate privată / mimim 7,00 m pentru zona edificabilă

Forma şi decroşurile volumelor propuse vor permite iluminatul natural corect pentru toate unităţile locative din ansamblul propus.

4.3.5 Echipare edilitară

Clădirea propusă va fi racordată la reţeaua de apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonizare si salubritate. Clădirea va avea o platformă gospodărească amplasată in partea cea mai joasă a terenului.

Refacerea după intervenţiile pe domeniul public vor fi suportate de investitor.

4.3.5 Protecţia mediului

Lucrările de construire propuse prin prezenţa documentaţie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcţiilor.

Spaţiile plantate propuse, sistematizarea şi igienizarea terenului vor imbunătăţi calitatea mediului înconjurător

5. Corelarea cu documentaţiile de urbanism elaborate – Indicatorii urbanistici propuşi:

Se va urmări integrarea zonei studiate şi a construcţiilor propuse în caracterul general al unităţii teritoriale de referinţă. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei, având un caracter unitar şi cu acces facil la utilităţile urbane.

Obiectivul principal vizează studierea amplasamentului în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a suprafeţelor de teren deţinute de beneficiar pentru procesul ulterior de proiectare.

Terenul se propune să fie organizat intr-un singur UTR – UTR 1.

Accesul la lot se va face din strada Maxim Gorki, cu îmbrăcăminte asfaltică definitivă. Calea de acces are aproximativ 6,00 m lăţime cu o bandă pe sens de 3,0 lăţime fiecare. Accesurile se vor realiza pe teren conform plansei U02.2.

Apele colectate de pe suprafaţa spaţiilor de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut şi cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord. Deasemenea, se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale şi din curăţenie. Aceste ape vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Parcajele se vor asigura doar în incinta studiată, în afara domeniului public. Acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform reglementărilor în vigoare. Pe amplasament au fost propuse 7 locuri de parcare, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localităţi urbane - P 132/1993 şi cu respectarea prevederilor art. 33 şi Anexa nr. 5 din R.G.U.

Soluţia finală de parcare se va definitiva la faza DTAC, în baza planurilor funcţionale şi a capacităţilor rezultate în urma conformării soluţiei propuse, cu respectarea normelor şi reglementărilor în vigoare, respectiv a obligativităţilor şi restricţiilor rezultate din avizele obţinute la faza DTAC. Soluţia poate fi diferită de cea prevăzută în planşă U02.2 şi U02.3.

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul studiat, în suprafaţă totală de 776,00 mp, se află în intravilanul municipiului Botoşani, şi are destinaţia stabilită prin documentaţiile de urbanism existente **UTR nr. 16 LMu2– Subzonă predominant rezidenţială (locuinţe şi funcţiuni complementare) de tip urban, P, P+1,P+2, înalţimi pâna în 10m .**

Funcţiunea dominantă Pp.

Pe amplasamentul studiat se doreşte conformarea unei zone mixte de servicii medicale şi comerţ, care se vor constitui într-un singur UTR : UTR 1

UTR 1 – zonă pentru instituţii şi servicii publice de interes general, construcţii pentru comerţ şi prestări servicii.

Prin prezenţa documentaţie se urmăreşte optimizarea utilizării resurselor de teren, corelat cu stabilirea condiţiilor specifice de construibilitate şi echipare edilitară, spaţiilor plantate, asigurarea accesului carosabil şi pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de înălţime şi funcţiuni, în vederea asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora şi condiţiile de protecţie a mediului natural, în concepţia dezvoltării durabile a teritoriului şi a localităţilor.

Funcţiunile propuse nu contribuie la creşterea valorilor lunare sau anuale ale poluanţilor atmosferici înregistraţi. Spaţiile plantate propuse pe o suprafaţă de 116,40 mp , şi sistematizarea terenului vor contribui la ameliorărea calităţii mediului.

Bilanţ teritorial existent :

Suprafaţă teren = 833 mp din acte, 776 mp măsurat.
Suprafaţa construită existentă = 0 mp
Suprafaţa construită desfaşurată = 0 mp
POT existent 0%
CUT existent = 0

Bilanţul teritorial propus :

Suprafaţa construită maximă = 310,40 mp
Suprafaţă construită desfăşurată maximă = 1008,80 mp
Spaţii plantate = 116,40 mp
Circulaţii pietonale = 194,00 mp
Circulaţii auto= 155,20 mp
Parcări propuse pe teren = 7 bucăţi
H maxim propus = 15,00 m de la cota terenului amenajat

Indicatori urbanistici

POT maxim propus= 40,00% < POT maxim (cf PUG Botoţani) = 45%
CUT maxim propus= 1.30 < CUT maxim (cf. PUG Botoşani)= 1,30

Propunerea pentru UTR – ul studiat este urmatoarea :

Existent: *teren intravilan, construit,* ***LMu2– Subzonă predominant rezidenţială (locuinţe şi funcţiuni complementare) de tip urban, P, P+1,P+2, înalţimi pâna în 10m .***

Propus: *teren intravilan , construit,* ***ISc, ISps- zonă pentru instituţii publice şi servicii publice de interes general, construcţii pentru comerţ şi pentru prestări servicii .***

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE – UTR 1

UTR 16- are denumirea de Parc Eminescu, ceea ce defineşte funcţiunea dominantă a UTR-ului, Pp. Implementarea proiectului nu diminuează funcţiunea Parcului Eminescu, mai ales dat fiind că zona studiată nu se învecinează direct cu acesta.

Pentru UTR 1- **se admint următoarele funcţiuni:**
- construcţii prestări servicii şi comerţ
- spaţii pentru circulaţia carosabilă şi pietonală, parcaje.
- spaţii verzi cu rol ambiental şi/ sau de protecţie
- spaţii destinate funcţionării imobilului: platformă gospodărească, puncte racord utilităţi şi alte anexe

ART.2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - UTR 1

Conform PUG Botoşani – în UTR16 se admit următoarele funcţiuni complementare:
- IS- zonă de instituţii publice şi serviii de interez general
- LMu2- subzonă funcţională predominant rezidenţială
- LIu2- subzonă exclusiv rezidenţială (locuinţe şi funcţiuni complementare)
- Pcs- subzonă de complexe sportive din zona de parcuri, complexe sportive, recreere
- GC+TE- zonă de gospodărie comunală, cimitire, echipamente tehnico- edilitare
- CCr- subzonă căi de comunicaţii rutieră şi construcţii aferente
- CCp- subzonă circulaţie pietonală majoră, pieţe civice

ART.3 – UTILIZARI INTERZISE – UTR 1:

Sunt ***interzise următoarele utilizări****:*
- construcţii provizorii de orice natură;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi din construcţiile de pe parcele adiacente;
- clădiri de tip rural cu sau fără echipări edilitare de tip urban.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- clădiri industriale, depozite în afară celor existente.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
Terenul studiat are formă rectangulară şu suprafaţa totală măsurată de 776,00 mp**.**

- Cf PUG Botoşani - Parcelele sunt considerate construibile dacă au un front la stradă de minim 9,00 m, adâncimea terenului de minim 12,0 m şi dimensiunea minimă de 200,00 mp.
- Parcelele sunt considerate construibile dacă au acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii cu lăţime minimă de 4,00 m

ART. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT
Retragerea propusă de la aliniament:
- minim **6,80 m** spre str. Maxim Gorki.
- minim **10,00 m** faţă de axul străzii Maxim Gorki.

ART. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Retragerile minime faţă de limita de proprietate posterioară sunt stabilite la minim 2,50m.
Retragerea propusă faţă de limita de proprietate din est se stabilesşte la min. 2,50m.
Retragerea propusă faţă de limita de proprietate din vest se stabileşte la min. 7,00m.
În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Pe terenul studiat se pot amplasa una sau mai multe construcţii în regim izolat sau cuplat (care se alipesc de cealaltă construcţie prin calcan).
Distanţele între clădirile nealăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.
Distanţele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puţin de 6,00 m.
Limita edificabilului poate fi depăşită de amenajările exterioare, cum ar fi: platforma gospodărească, amenajările pentru agrement, echipamentele de utilitate publică (post TRAFO, generatoare electrice, rezervă de apă pentru incendiu). Acestea vor putea fi amplasate în afara zonei edificabile respectând reglementările impuse de OMS 119/2014.
De asemenea limita edificabilului poate fi depăşită şi de limita trotuarelor, a circulaţiilor tehnice, a zidurilor de sprijin şi alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioară.

ART. 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI
Accesul auto şi pietonal la amplasament se realizează din strada Maxim Gorki.
Căile de circulaţie din incintă au lăţimea de minim 4m. Există, astfel, posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, prin calea de acces amenajată. Modul de organizare al acesteia şi al circulaţiilor auto din incintă permite accesarea clădirilor pe două faţade cu mijloace şi utilaje de stingere a incendiilor.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului public, în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor (indicativ NP 24-2022) şi respectarea prevederilor HG 525/1996.
Au fost propuse 7 locuri de parcare conform Anexa 5 art. 5.7.1, coroborată cu Anexa 1 art. 1.7.8 unde este prevăzut câte un loc de parcare la 10 angajaţi. Aşadar, sunt amenajate 2 locuri pentru angajaţi şi 5 locuri pentru public, din care 2 sunt dimensionate pentru persoanele cu dizabilităţi.
Acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform reglementărilor în vigoare. Asigurarea locurilor de parcare se va face la nivelul terenului
Soluţia finală de parcare se va definitivă la faza DTAC, în baza planurilor funcţionale şi a capacităţilor rezultate în urmă conformării soluţiei propuse, cu respectarea normelor şi reglementărilor în vigoare şi a obligativităţilor şi restricţiilor rezultate din avizele obţinute la faza DTAC. Soluţia poate fi diferită de cea prevăzută în planşa U02.2.

ART.10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:
Regimul de înălţime al clădirii va fi de P+2E cu înălţimea maximă de 15,00 m la atic (înălţime măsurată de la cota terenului amenajat / CTA = -0,45 m). Înălţimea poate fi depăşită de casa scării, echipamente de condiţionare a aerului sau de alte spaţii tehnice necesare funcţionării clădirii.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice.
Înălţimea construcţiilor se stabileşte şi pe baza criteriilor de funcţionalitate, silueta localităţii, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obţinerii unor dominante compoziţionale, etc.
Aliniamentele vor rezultă din distanţele minime admise conform legii faţă de o stradă de acces şi faţă de celelalte construcţii.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)
Volumele vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei.
Prescripţiile vor urmări:

- Armonizarea construcţiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmari plin - gol, registre, regim de înălţime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii şi al învelitorii, etc).
- Tratarea acoperirei clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep de pe înălţimile înconjurătoare.
- Îmbunătăţirea aspectului compoziţional şi arhitectural prin folosirea de materiale noi şi moderne.
- Racordarea funcţională între clădiri sau între clădiri şi amenajările exterioare cu caracter public.
- Aspectul clădirilor va exprimă caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerinţelor şi prestigiului investitorilor şi al zonei.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principala.
- Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafeţele de teren neconstruite prin rigole spre canalizare.
Lucrările de îmbunătăţire, extindere sau mărire de capacitate a reţelelor edilitare, dacă este cazul, se vor realiza de către investitor.
Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.
Nu se admit reţele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
Se va acordă o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.
Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente(gaz, telefonizare, energie electrică, apă, canalizare, servicii de salubritate)
Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Autorizarea executării construcţiilor va dispune obligativitatea menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.
Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus. Spaţiile exterioare, exclusiv cele pentru circulaţia pietonală, se vor amenaja ca spaţii verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafaţă acestuia. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor.
Calculul suprafeţei totale a spaţiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism**. Se va asigura un minim 15.00% din suprafaţa terenului.**

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

Porţile se vor deschide spre interiorul parcelei sau va fi culisantă a.i. să nu obstrucţioneze circulaţiile exterioare terenului. Se recomandă retragerea lor de la aliniament dacă activitatea presupune staţionarea şi verificarea autovehicolelor înainte de accesul pe proprietate.
1. În cazul clădirilor retrase faţă de aliniament spre stradă se recomandă garduri transparente cu înălţimea de maxim 1.50 m din care un soclu opac de maxim 0.40 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică şi vor putea fi dublate cu gard viu.

2. Se recomandă ca, indiferent de soluţiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecţi sau peisagişti, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanţii vor avea în vedere obţinerea unei imagini urbane civilizate şi unitare.
Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate, tablei sau a imprejmuirilor din zidărie.

ART.15. – PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL UTR-ului DE REFERINȚĂ

Realizarea unei clădiri cu spaţii medicale şi funcţiuni complementare, nu are impact negativ la nivel socio-economic asupra unităţii teritoriale de referinţă dimpotrivă îmbunătăţeşte zona cu servicii care lipsesc în acest moment.
Funcţiunea propusă se înscrie şi se încadrează în caracterul zonei studiate, şi va avea un impact pozitiv d.p.d.v. al dezvoltării economice a zonei, de echipare cu funcţiuni complementare locuirii (servicii şi comerţ) de care vor beneficia toţi locuitorii din zonă.
Se vor crea locuri de muncă în perioada construirii şi deasemeni pentru funcţionarea spaţiilor aferente funcţiunii propuse după darea în folosinţă.

ART.16. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITOR ŞI COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAŢILOR PUBLICE LOCALE.

Pentru realizarea de noi circulaţii auto în cadrul terenului studiat prin PUZ, costurile vor fi suportate de iniţiatorul PUZ.
Lucrările legate de infrastructură - drumuri existente (lucrări de asfaltare, întreţinere), întreţinere reţele edilitare, vor intră în grijă autorităţilor competenţe.
Costurile investiţiei legate de realizarea construcţiilor, precum şi costurile legate de branşarea la reţelele publice existente, vor fi suportate de către beneficiar.
Având în vedere că proiectul studiază un teren cu suprafaţă mică, construcţiile se pot dezvoltă independent, cu condiţia asigurării indicilor urbanistici avizaţi pentru întreagă suprafaţă de teren ce intră în acest studiu, a accesurilor, a utilităţilor şi a locurilor de parcare.

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatilor tehnico economice		**Responsabil**
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren	Suportate de către beneficiar
A2	Chetuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică • Cheltuieli pentru consultanţă • Cheltuieli pentru asistenţă tehnică	Suportate de către beneficiar
A3	Cheltuieli pentru obşinerea avizelor şi acordurilor	Suportate de către beneficiar
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări şi a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către beneficiar
B. Cheltuieli pentru elaborarea documentatilor tehnico economice		**Beneficiar**
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulaţii carosabile şi pietonale în incintă; • Amenajare drumuri existente, cu lăţimea de min. 5m; • Amenajări pentru protecţia mediului.	Suportate de către beneficiar
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru reţele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele;	Suportate de către beneficiar
B3	Cheltuieli pentru investiţia de bază: - Construcţii şi instalaţii - Dotări	Suportate de către beneficiar
B4	Alte cheltuieli: - Organizare de şantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse şi neprevăzute	Suportate de către beneficiar

Întocmit,
arh. Constantiniu Dan

Şef proiect,
arh. urb. Alin Enver HOBLEA