

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CREȘĂ ȘI DOTARE PE STRADA IULIU COROIANU**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CREȘĂ ȘI DOTARE PE STRADA IULIU COROIANU**

Amplasament: **Strada Iuliu Coroianu, nr. 46, Satu Mare**

Inițiatorul investiției: Municipiul Satu Mare

Proiectant general : **S.C. 9 OPȚIUNE SRL**

Proiectant de specialitate: **AGORAPOLIS.SRL**

Manager proiect : **arh. Ștefan Paskucz**

Coordonator documentație de urbanism: **urb. Mihaela Pușnava**

Data elaborării: **2022**

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic de detaliu pentru construire creșă și dotare pe strada Iuliu Coroianu

### 1.2. Amplasamentul:

Strada Iuliu Coroianu, nr.46 număr cadastral 13879, municipiul Satu Mare

### 1.3. Inițiatorul investiției:

Municipiul Satu Mare

### 1.4. Elaboratorul studiului:

Agorapolis SRL.

### 1.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este de 11928 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat sub nr. cerere 60920 /10.08.2021, având număr cadastral 13879.

### 1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:

Terenul cu numărul cadastral 13879 este situat în intravilanul Municipiului Satu Mare și conform Act de dezmembrare parcelare nr. 3152/2008, imobilul se află în domeniul privat al Municipiului Satu Mare. Terenul are o suprafață de 11928 mp conform extrasului de carte funciară nr. 171771.

Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins în Lista Monumentelor istorice actualizată, nu se află în aria de protecție a monumentelor istorice și nu se află în P.U.Z. Zone Construite Protejate

### 1.7. Încadrarea în localitate

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în partea nord-vestică al Municipiului Satu Mare, zona Cartierului Solidarității, în proximitatea Bulevardelor Unirii și Strada Gheorghe Barițiu, cu acces direct la Strada Iuliu Coroianu.

Terenul se încadrează conform **PUZ-ului menționat în certificatul de urbanism nr. 574 din 13.08.2020** în subzona IS, teren cu interdicție temporară de construire pentru orice funcțiune de tip IS până la elaborare și aprobare PUD.

## PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare

### 1.8. Obiectivul lucrării

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de creșă, amenajarea rețelelor interioare și a accesurilor/aleilor auto și pietonale și împrejmuirea terenului. Clădirea va avea regim de înălțime Parter, cu o amprentă la sol de aproximativ 2400 mp și o suprafață desfășurată totală de aproximativ 2400 mp.

Construcția va avea dimensiunile în plan la nivelul solului de 33,40 m x 100,15 m și se va poziționa față de aliniamentul str. Iuliu Coroianu la o distanță de 12,50 m, față de limita de proprietate dinspre Sud, la o distanță de 16,00 metri, față de limita vestică, la o distanță de 25 m față de limita posterioară și la aproximativ 22,50 metri față de limita estică. Respectiv 12,50 m la nord de la strada Iuliu Coroianu, 8,5 m la vest de strada Iuliu Coroianu.

Descriere funcțională: Construcția va avea regimul de înălțime parter, separată în 3 nuclee funcționale după cum urmează : nucleul administrativ (zona de acces), nucleul de copii și nucleul tehnico-gospodăresc. Funcțiunea de creșă prevede următoarele spații: 11 doritoare, 6 camere de joacă, prevăzute cu vestiar filtru și grupuri sanitare, un spațiu pentru luat masa, grup sanitar persoane cu dizabilități, zonă de primire, cabinet medical cu izolator, zonă administrativă și nucleul tehnico-gospodăresc. Accesesele în clădire sunt separate pentru copii și personal. Terenul va fi amenajat cu spații verzi și locuri de joacă.

Necesitatea elaborării P.U.D. survine din situarea terenului într-o zonă cu interdicție temporară de construire pentru orice funcțiune de tip IS până la elaborare și aprobare PUD.

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.D. are caracter de reglementare specifică detaliată** pentru un imobil dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

### Scop / Obiective P.U.D.:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G.;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;

## PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare

- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

### În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- suplinirea unei nevoi privind dotările aferente învățământului preșcolar într-o zonă în curs de dezvoltare preponderent de locuire;
- conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite/ ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în partea nord-vestică al Municipiului Satu Mare, zona Cartierului Solidarității, în proximitatea Bulevardelor Unirii și Strada Gheorghe Barițiu, cu acces direct la Strada Iuliu Coroianu, într-o zonă cu parcelar constituit, unde predomină locuințele individuale precum și cele de tip ANL cu regim de înălțime redus P+2+M. Terenul este identificat prin extrasul de carte funciară nr.171771 având nr. cadastral 13879 și o suprafață de 11928 mp din acte. **Conform Certificatului de urbanism nr. 574 din 13. 08.2021 imobilul este conform P.U.Z. cu interdicție temporară de construire pentru orice funcțiune de tip IS până la elaborare și aprobare PUD.**

## 3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Evoluția zonei

**Date privind evoluția zonei:** Imobilul care generează P.U.D. se află într-un areal preponderent de locuire și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii), zona a cărei evoluție în ultimii 10 ani s-a manifestat printr-o creștere în special a numărului de locuințe individuale și colective mici de tip ANL (maxim P+2+M). În zona constituită din care face parte și imobilul care a generat P.U.D. se pot observa în imaginile comparative din anii 2012 până în prezent, faptul că o în primii 5 ani, în intervalul de timp

## PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare

2012 – 2017, au fost construite un număr redus și de locuințe individuale ce completează deja frontul deja constituit, precum și primele 3 locuințe de tip ANL situate în zona de sud a terenului studiat.



2012

2014



2017

2020

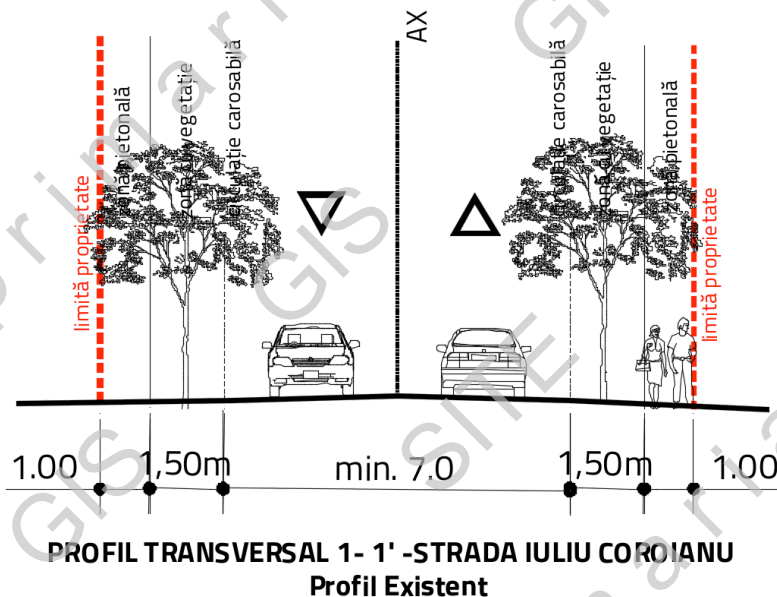
*Evoluția zonei între anii 2002 – 2020, Sursa: Google Earth Pro*

Începând cu anii 2017 se observă o densificare mult mai accentuată a fondului construit și apariția unor ansambluri de locuințe individuale cum sunt cele din zona de vest a terenului studiat, fiind construite și locuințele colective mici, fie în regim izolat- de tip ANL.

### 3.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de intervenție are deschidere de aproximativ 280 metri la stradă Iulius Coroianu de categoria a IV-a ce comunică prin Str. Petre Ispirescu cu Bulevardul Unirii, arteră majoră la nivelul orașului ce face legătura cu Centura Satu Mare.

Strada Iuliu Coroianu este o arteră cu dublu sens ce se intersectează cu Str. Fluturilor în nord, cât și cu strada 1 Lunie în Sud și are în prezent un gabarit variabil de 7,0 metri, un spațiu verde de 1,5 m, respectiv un trotuar de 1 m.



### 3.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de 11928 mp din acte.

Acesta are o formă relativ regulată, aproximativ dreptunghiulară și se învecinează:

- la N cu parcelele cu numerele cadastrale 160538, respectiv 160535 - proprietate privată;
- la E cu parcelele cu numerele cadastrale 163009, 163008, 163007- proprietate privată;
- la S cu strada Iuliu Coroianu- domeniu public;
- La V imobilul cu numerele cadastrale 33285-C1, 33284-C1, 33283-C1, 33282-C1, 33281-C1, 33280-C1, 33279-C1, 33278-C1, 183277-C1 - proprietate privată;

**PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare**

Utilizare	mp	% din total	POT existent	CUT existent	RH existent
Teren liber de construcții/ amenajări	9497	79,62%	0%	0 mp ADC/mp teren	-
Circulații	2431	20,38%			
<b>TOTAL</b>	<b>11928</b>	<b>100%</b>			

### Destinația clădirilor

Imobilele din vecinătate sunt ocupate de construcții. Zona este una destinată locuințelor individuale, precum și locuințelor colective cu regim mic de înălțime de P+2+M (ANL), echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Terenul care a generat PUD este liber de construcții.

### 3.4. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cu numărul cadastral 13879 este situat în Satu Mare și conform Actului de dezmembrare parcelare nr. 3152/2008 este domeniul privat al Municipiului Satu Mare. Acesta are o deschidere de aproximativ 280 metri către strada Iuliu Coroianu, care este în domeniului privat. Se propune trecerea din domeniu privat al UAT Municipiu Satu Mare în domeniu public.

### 3.5. Concluziile studiului geotehnic

Amplasamentul orașului aparține Câmpiei Someșului, o câmpie aluvială recentă a Someșului, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Pannonic.

Pe amplasament s-au executat 3 foraje geotehnice manuale cu adâncimea de 6,00 m de la suprafața terenului. Amplasamentul studiat este pe terasa T2 de pe malul drept al râului Someș. Terenul original a fost plat, cu un strat de umplutură necompactată, planeizată, dar ultima lui utilizare fiind cea de poligon de tir, pe cca. jumătate din suprafața lui (cea nordică) au fost depuse umpluturi de argilă, care au constituit un taluz de protecție, cu înălțime de cca. 6m.

Terenul de fundare este în general omogen și uniform fiind constituit din:

- umpluturi de 0,00 m - -1,40 m;
- argila prăfoasă, maronie, consistentă în grosime de -1,40 m - -2,20 m;
- argilă prăfoasă nisipoasă, vâtroasă în grosime de -2,20 m - - 3,20 m;
- Argilă vâtroasă cenușiu negricioasă în grosime de -3,20 m - -6,00 m;

Pânza apei freactice nu a fost interceptată.

Date fiind condițiile geotehnice ale amplasamentului, detaliate în studiu geotehnic, adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80 m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare. Dimensiunile în plan ale fundațiilor se vor determina prin calcul conform prevederilor de la pct.2,4 din SR EN 1997-1.2004. Lățimea minimă a fundațiilor va fi de cel puțin 0,50 m și se va determina și din condiția creării posibilității de execuție a săpăturii. În jurul construcției vor fi prevăzute trotuare etanșe, cu panta spre exterior, pentru îndepărtarea apelor de precipitații cât mai departe de construcție.

### **3.6. Accidente de teren**

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

### **3.7. Analiza fondului construit existent**

Construcțiile din imediata vecinătate de la sud, (locuințe colective), vest și est (locuințe individuale) se află într-o stare constructivă foarte bună, fiind utilizate și întreținute și construite după anii 2000. Regimul de înălțime al acestor construcții este P+M și P pentru locuințele individuale, respectiv P+2+M pentru locuințele colective.

### **3.8. Echiparea existentă**

Zona este una care beneficiază de echipare edilitară (alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale). Pe parcursul elaborării documentației se vor obține avize de amplasament emise de operatorii locali, după cum urmează:

- Aviz Delgaz Grid S.A. (gaze naturale)
- Aviz Distribuție Energie Electrică România (energie electrică)
- Aviz Apaserv Satu Mare S.A (alimentare cu apă și canalizare)
- Acord SADPP-biroul Administrare drumuri, autorizări
- -biroul Salubritate, Protecția mediului. Zone verzi.



## **4. REGLEMENTĂRI PROPUSE**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program**

Investiția presupune realizarea unei creșe cu regim de înălțime parter.

### **4.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor**

Se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de creșă și împrejmuirea terenului. Clădirea va avea regim de înălțime Parter, care va adăposti 110 copii. Aceasta va fi separată în 3 nuclee funcționale după cum urmează: nucleul administrativ ( zona de acces ), nucleul de copii și nucleul tehnico-gospodăresc. Construcția propusă are următoarele dimensiuni: lățime 34,10 m și o lungime totală de 97,60 m. Înălțime maximă a acoperișurilor înclinate este de 7,75 m de la CTA. Respectiv 12,50 m la nord de la strada Iuliu Coroianu, 8,5 m la vest de strada Iuliu Coroianu.

**Se propune definirea unui edificabil maxim admis cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:**

- Nord – retragere minim 22,0 m (retragere posterioară);
- Sud– retragere minimă 12,50 m;
- Vest - retragere minim 16,00 m;
- Est - retragere minim 22,50 m.

Construcția se va poziționa față de aliniamentul str. Iuliu Coroianu la o distanță de 12,5 m, față de limita de proprietate dinspre sud, la o distanță de 22,50 metri, față de limita dinspre vest la o distanță de 16,0 metri, față de limita dinspre est iar față de limita posterioară a parcelei la aproximativ 25 m.

Descriere funcțională: 11 dormitoare, 6 camere de joacă, prevăzute cu vestiar filtru și grupuri sanitare, un spațiu pentru luat masa, grup sanitar persoane cu dizabilități, zonă de primire, cabinet medical cu izolator, zonă administrativă și nucleul tehnico-gospodăresc.

Utilizări admise: Funcțiuni administrative, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

Utilizări interzise: sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Construcția propusă se desfășoară pe o suprafață de aproximativ 2409.13 mp,.

Construcția se încadrează în categoria de importanță „C” conform H.G.R. 766/1997, clasa de importanță „II” conform P100/2013, gradul „II” de rezistență la foc în conformitate cu P118/2016, prezentând un risc mic de incendiu.

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Planul clădirii va fi unul ce poate fi integrat într-un dreptunghi cu numeroase decroșuri, retras față de toate limitele de proprietate. Orientarea fațadelor și a ferestrelor se propune pe toate laturile.

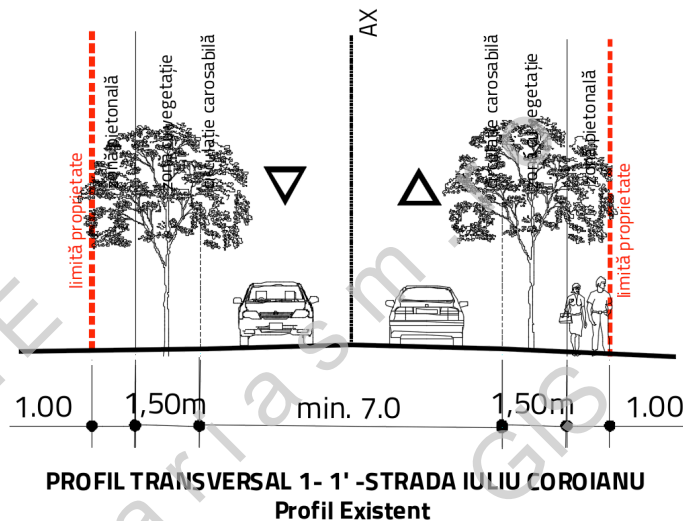
Se vor respecta reglementările P.U.Z. menționat în Certificatul de urbanism nr. 574 din 13.08.2021 în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, conform căreia clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 12,50 metri pentru a asigura funcționarea parcării și a unui aliniament de vegetație între aceasta și parcare fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor.

Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza pe latura din vest, respectiv din str. Iuliu Coroianu. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, tot din str. Iuliu Coroianu, pe zona accesului carosabil pe lot.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții**

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje din spectrul tencuielilor decorative, silicatică de culoare albă, precum și cu riflaj decorativ, profile AL vopsite electrostatic diverse înălțimi. Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor ce vor fi amplasate pe cele toate fațadele. Se vor realiza alei de acces pavate și se va amenaja spațiul verde.

#### 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale



Accesurile pietonale și carosabile se vor rezolva pe latura vestică, din strada Iuliu Coroianu. Parcarea și gararea autovehiculelor necesare investiției se va realiza în incinta proprietății.

Asigurarea parcarilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

#### 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona este una construită, formată din loturi preponderent dreptunghiulare și suprafețe medii și mici și cu un grad de mineralizare relativ ridicat, cauzat de necesitățile pentru circulație exterioară la nivel de lot. Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, sunt relativ reduse, întrucât în zonă vegetația este prezentă izolat, la nivel de parcelă.

Realizarea investiției va fi condiționată de **amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului**, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Suprafețele de teren din cadrul imobilului care nu vor fi amenajate ca circulații carosabile, pietonale, sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale.

## PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare

Spațiile plantate vor fi realizate cu specii de plante care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei, pentru a reduce costurile de mentenanță.

### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată**

Terenul nu se află în Zonă Protejată și nu se află în proximitatea unor situri arheologice.

### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcției în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunea de creșă prevăzută prin P.U.D. nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, fiind conforme cu reglementările urbanistice existente și cu funcțiunile existente în zonă. Aceasta răspunde unei nevoi a țesutului urban și asigură deservirea unei zone aflate în curs de dezvoltare.

Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate în limita posibilităților financiare.

### **4.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică**

Imobilul care a generat P.U.D. este terenul cu numărul cadastral 13879 ce este situat în intravilanul Municipiului Satu Mare și conform Act de dezmembrare parcelare nr. 3152/2008, imobilul se află în domeniul privat al Municipiului Satu Mare.

Imobilele învecinate sunt, proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice. Strada Iuliu Coroianu se află în domeniul public. În zona de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu nu sunt obiective de utilitate publică.

### **4.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală**

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor, conform temei de arhitectură de la faza de proiectare D.T.A.C.

În vederea realizării acestor lucrări, se vor lua toate măsurile de siguranță care se impun, conform legislației în vigoare și, în situația în care proiectul de autorizare o va impune, se vor obține acordurile

## PUD pentru construire creșă și dotare pe str. Iuliu Coroianu nr, Municipiul Satu Mare

notariale ale vecinilor.

### 4.12. Regimul de construire

Retragerile minime impuse prin Plan Urbanistic General al Municipiul București și cele propuse prin prezentul P.U.D. sunt:

- Față de aliniament: Prin P.U.D. este prevăzută o retragere minimă de 5,00 m față de viitorul aliniament al străzii.
- Întrucât parcela are o deschidere la stradă pe 3 laturi, pentru a asigura un partiu funcțional eficient, prin PUD se propune respectarea unor retrageri față de limitele laterale de 22,50 metri către vest, respectiv 16,0 metri către est.
- Conform P.U.D. retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri; prin P.U.D. se respectă condițiile și este prevăzută o retragere minimă de 22,00 m față de limita posterioară.

### 4.13. Procentul maxim de ocupare și Coeficientul maxim de utilizare a terenului

**P.O.T. ilustrat/propus în P.U.D. este de 20,50%.**

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un **P.O.T. maxim de 42,5%.**

**CUT ilustrat/propus în P.U.D. este de 0,20 mp ADC/mp teren (pt. P)**

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un **C.U.T. de 1,1 mp ADC/mp teren.**

**Regimul de înălțime ilustrat/propus în P.U.D. este P.**

Regimul de înălțime maxim admis conform PUZ Zona Poligonului în municipiul Satu Mare este de **P+1E**, cu o **înălțime maximă de 8,00 m la nivelul etajului 1 (cornișă/ atic)**

### 4.14. Asigurarea utilităților

Imobilului care a generat P.U.D. i se va asigura branșarea la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

#### 4.15. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ					
UTILIZARE	mp	% din total	POT maxim (conf P.U.Z.)	CUT maxim (conf P.U.Z.)	RH maxim (conf P.U.Z.)
Creșă (maxim)	2444,0	20,5%	42,50%	1,11 (P+1)	P+1
Spațiu verde (minim)	7612	63,8%			
Circulații de incintă, parcuri, amenajări	1872	15,7%			
<b>TOTAL</b>	<b>11928</b>	<b>100%</b>			

#### Indicatori urbanistici:

POT ilustrat PUD= 20,50%

**POT max conform PUZ= 42,5%**

CUT ilustrat PUD ( pt. P)= 0,2 mp ADC/mp teren

**CUT max conform PUZ= = 1,1 mp ADC/mp teren**

RH maxim admis conform PUZ= P+1E

**RH ilustrat PUD = P**

**H propus prin PUD = 8 metri (de la CTA)**

## 5. CONCLUZII

### 5.1. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (P.A.C.), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejurimea, le va supune procesului de recepție și le va intabula

ca atare.

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin prezentul P.U.D.

## **5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii creșei, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Intervenția urmează să se desfășoare pe o parcelă liberă de construcții, însă, pentru a exploata potențialul parcelei este necesară detalierea ocupării terenului, aspecte pe care prezentul studiu urbanistic le stipulează.

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Miruna Blejan