



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: **INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)**

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII : **INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)**
- BENEFICIAR : **S.C. DISSA BELL CENTER SRL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.**
- NR. PROIECT : **2**
- DATA ELABORARII : **2023**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **S.C. DISSA BELL CENTER SRL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)**, pe strada Primaverii nr. 140A, com. Bârza, sat Braneț, jud Olt, si analizeaza o zona in suprafata totala de 39332.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1586.00 mp**, situat în partea centrala a satului Braneț, cu deschidere la str. Primaverii si este proprietatea doamnei Florea Mariana cu drept de folosinta gratuit pe o perioada de 20 de ani, respectiv in perioada 29.10.2021 – 29.10.2041 pentru S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L. conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 50295 si a Contractului de donatie nr. 948/06.06.2023.

**In zona nu exista statie de distributie a carburantilor la autovehicule**

**Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!**

**In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaza petroliere sau linii electrice aeriene.**

**Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.**

**Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.**



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

**Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.**

**Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – str. Primaverii
- sud – prop. privata Langa Constantin si nr.cad. 50496
- est – prop. privata Florea Mariana
- vest – nr.cad. 50498

**Terenul are categoria de folosinta curti constructii. Pe terenul studiat exista o constructie C2, cu functiunea de locuinta individuala si cu un regim de inaltime P+1E. Suprafata construita este de 424 mp si suprafata desfasurata de 848 mp.**

**Pentru aceasta cladire, C2, se doreste schimbarea destinatiei din locuinta in centru de cazare si ingrijire batrani (azil batrani).**

**Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din L- ZONA DE LOCUINTE DIN ZONA CENTRALA in regimul economic IS5-1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE– AMPLASATE DE REGULA IN ZONA C SI L;**

**Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii de acest fel din zona.**

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

**Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:**

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente **din L- ZONA DE LOCUINTE DIN ZONA CENTRALA in regimul economic IS5-1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE– AMPLASATE DE REGULA IN ZONA C SI L;**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .**

Plan Urbanistic General al Comunei Barza,

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

**H.G.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

**Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

**Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

**Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

**Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

**Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

**Ordonanta de urgenta nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobata prin

**Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare.

**Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare

**Legea 114/1996** a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

**Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

**Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

**Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

**Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

**Legea 307/2006** privind apararea impotriva incendiilor  
**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator  
**Legea nr.123/2012** a energiei electrice si gazelor natural

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea centrală a intravilanului comunei Bârza, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției comunei.

Bârza este o comună în județul Olt, Oltenia, România, formată din satele Bârza (reședința) și Braneț.

### 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită cererilor foarte mari există posibilitatea amenajării unor centre de îngrijire bătrani.

### 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului com. Barza, sat Braneț, județul Olt, pe str Primaverii nr. 140 A.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

#### a) date climatice

Clima este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximumul prezent în maximumul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclului african, de natură tropicală, ciclul care aduce în lunile de vară, deasupra comunei Barza un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Australului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona comunei Barza, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

#### **b) zonele cu risc seismic.**

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Comuna Barza se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul comunei Barza prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,16g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns  $T_c = 1,00$  sec

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- comunei Barza nu se regăsește.

### **2.4. CIRCULATIA**

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Strada Primaverii, având un profil existent general de 16.00m)

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată există o construcție cu funcțiunea de locuință individuală. Aceasta are o suprafață construită de 424 mp, o suprafață desfășurată de 848 mp și un regim de înălțime P+1E.

Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuiești pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Parcela studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică și rețea de apă la limita parcelei și anume pe strada Primaverii.



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARI DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Comuna Barza este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:**

Terenul studiat este proprietate privată.

Primăria Comunei Barza, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – azi batrani. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Zona studiată se află în intravilanul localității Branet în partea centrală.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Barza terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

#### **L– ZONA LOCUINTE DIN ZONA CENTRALA**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona L, sunt:

**POT maxim admis = 50 %**

**CUT maxim admis = 1.2**



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

### **3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.**

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Strada Primaverii, având un profil existent general de 16.00m)

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei. Se vor amenaja 3 de locuri de parcare.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Primaverii.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin investiția propusă nu se atrage trafic greu.

Intervenția propusă nu vizează intervenții la drumului existent – str. Primaverii și nu presupune creșterea volumului de trafic rutier față de cel actual.

### **3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Se propune urmatoarea zona functionala:**

**IS5-1 Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale– amplasate de regula in zona C si L;**

**Centru de cazare si ingrijire batrani (azil batrani)**

**Bilant teritorial propus pentru zona IS5-1 este:**

- Steren = 1586.00 mp
- POT max admis: 50.00%
- CUT max admis : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax admis = 10.00m
- S minima spatii verzi = 15%



Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

**Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – CONCEPT PROPUS pentru zona IS5-1 sunt:**

- retragerea fata de aliniamentul strazii Primaverii– minim 5.00m, maxim 14.00 m.
- retragerea fata de limita laterala est - minim 2.00m
- retragerea fata de limita laterala vest - minim 3.00
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In prezent terenul studiat beneficiaza retea de alimentare cu apa si energie electrica pe strada Primaverii.

#### **Alimentarea cu apă**

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

#### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi colectate intr-un bazin etans vidanjabil.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.6. PROPUNERI DE DEZOLTARE DURABILA**

Se vor colecta selectiv deseuri - se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE. Se vor folosi centrale termice ecologice conform directiva C.E.; Se recomanda folosirea energiilor alternative: - Panouri FOTOVOLTAICE;

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 15% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Terenul studiat este situat in intravilanul com.Barza, fiind teren proprietate privata.

**Suprafata totala a terenului reglementat este de 1586.00 mp**

### **3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA.**

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de spatii de acest gen din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei.





Proiectant: S.C. OVP CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.

Proiect: INITIERE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN CU CONSTRUCTIA C2-LOCUINTA IN CENTRU DE CAZARE SI INGRIJIRE BATRANI (AZIL BATRANI)

Beneficiar: S.C. DISSA BELL CENTER S.R.L.

## 4. COSTURI

### 4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce va reprezenta centrul de cazare si ingrijire batrani.

## 5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul **este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din L- ZONA DE LOCUINTE DIN ZONA CENTRALA in regimul economic IS5-1 SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE- AMPLASATE DE REGULA IN ZONA C SI L;** si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functionale, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de spatii pentru cazare si ingrijire batrani din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Com. Barza;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

