



SC NEOHABITAT - OFFICE SRL
J37/54/2011
CUI 28043095
TELEFON MOBIL 0740519675
email: neohabitat.office@gmail.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

PROIECT NR. 315/2023

**PUZ CONSTRUIRE SECTIE EXTERNA A MUZEULUI JUDETEAN
"STEFAN CEL MARE "VASLUI CU SPECIFIC MILITAR ,AMENAJARE
ALEI PIETONALE ,ILUMINAT STRADAL,SPATII VERZI SI LOCURI DE
PARCARE ,PARC STIINTIFIC SI TEHNOLOGIC VASLUI,CENTRU DE
ANTRENAMENT MULTIFUNCTIONAL,MEMORIAL AL EROILOR
,SUBUNITATE DE POMPIERI CU HELIPORT,PARC DE
AGREMENT,PARC FOTOVOLTAIC
sat Muntenii de Jos,comuna Munteniide Jos,Jud Vaslui**

BENEFICIAR -CONSILIUL JUDETEAN VASLUI
PROIECTANT- SC NEOHABITAT – OFFICE SRL ,VASLUI

VASLUI

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea proiectului : **PUZ CONSTRUIRE SECTIE EXTERNA A MUZEULUI JUDETEAN "STEFAN CEL MARE "VASLUI CU SPECIFIC MILITAR ,AMENAJARE ALEI PIETONALE ,ILUMINAT STRADAL,SPATII VERZI SI LOCURI DE PARCARE ,PARC STIINTIFIC SI TEHNOLOGIC VASLUI,CENTRU DE ANTRENAMENT MULTIFUNCTIONAL,MEMORIAL AL EROILOR ,SUBUNITATE DE POMPIERI CU HELIPORT,PARC DE AGREMENT,PARC FOTOVOLTAIC**
- Investitor (Beneficiar) – **CONSILIUL JUDETEAN VASLUI**
- Elaborator(Proiectant) **S.C.NEOHABITAT-OFFICE Vaslui**
Arhitect TOMA MARIANA
- Data elaborarii: **MAI 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Conform solicitării beneficiarului și a Certificatului de Urbanism nr.128 din 18.08.2022 eliberat de Primaria Comunei Muntenii de Jos, lucrarea de față reprezintă un Studiu de Oportunitate pentru terenul situat în intravilanul satului Muntenii de Jos,nr cadastral 72295 , în suprafața de 305630 mp

Prezentul Studiu de oportunitate stabilește condițiile pentru :

- Schimbarea destinației terenului din teren cu destinație specială activități cu caracter militar și special în teren cu obiective de interes județean
- construire parc științific și tehnologic Vaslui,secție externă a Muzeului Județean "Stefan cel Mare " cu specific militar,centru județean Vaslui de antrenament multifuncțional(cu specific militar)
- realizare Monument al eroilor vasluieni-spațiu cu caracter comemorativ
- subunitate de pompieri cu 2 boxe și heliport având componenta specifică Smurd(Serviciu de Ambulanță)
- realizare parc fotovoltaic care să asigure energie verde componentelor Ansamblului
- Utilizarea funcțională a terenului ,în conformitate cu legislația în vigoare
- Echiparea edilitară pentru zona studiată
- regimul de construire
- înălțimea maximă admisă
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanța față de limitele laterale și posterioarele parcelei
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor(materiale admise),circulației,parcări,zone verzi,alinieri
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse,în corelare cu situația existentă și situația propusă
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare unei infrastructuri adecvate
- Modul de ocupare a terenului (P.O.T și C.U.T)
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

Obiectul Studiului de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zona ,ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.176/N/16 08 2000
- Ordinul M.A.D.R. nr. 2.071/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu întocmirea PUZ-ului și stabilirea elementelor de regulament va fi necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- 1.1 studiu geotehnic
- 1.2 planuri topografice
- 1.3 Identificarea situației juridice a terenului
- 1.4 identificarea problemelor de echipare tehnico -edilitare prin deplasarea la teren, pentru vizualizarea acestuia.

- **Date statistice** Nu este cazul

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- În urma analizei zonei studiate , pentru acest amplasament ,au mai fost elaborate proiecte care să aibă ca obiect zona studiată și anume PUG-ul comunei Muntenii de Jos

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI :

- **Date privind evoluția zonei :**

Terenul luat în considerare ,în suprafața de 305639 mp real măsurati, este situat în intravilanul satului Muntenii de Jos ,nr cadastral 72295

Terenul are următoarele vecinătăți:

- nord str.George Enescu
- est extravilan comuna Muntenii de Jos, NC 72296
- sud drum satec
- vest proprietate particulară NC 77488

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității :**

Terenul are categoria de folosință curți construcții

Destinația terenurilor conform PUG -UTR-13 ,Zona cu destinație specială,ZS,

Funcțiunea dominantă a zonei : Activități cu profil special

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuințe de serviciu;
- accese pietonale și carosabile;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise - în zona ZS sunt permise activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare acestora.

Pentru date privind stratificația terenului, natura terenului de fundare, nivelul apei freatică, inclusiv pentru soluții recomandate de fundare, se va întocmi un studiu geotehnic

2.2 CIRCULAȚIA

Căi de comunicație rutieră

Principala cale de comunicare in zona studiata este strada George Enescu , cu latime de 5 m cu imbracaminte asfalt.

In interiorul amplasamentului se vor realiza accese auto ce se vor intersecta cu strada George Enescu .Aceste accese auto vor avea latimi variabile(zona carosabila) si vor fi dotat cu zone pietonale(trotuare cu latime de 1,25 m).

2.3 ECHIPARE EDILITARA

In prezent zona este deservita de utilitati si anume:

-energie electrica -retea existenta in zona
-alimentarea cu apa se va realiza din reseaua de apa existenta in lungul strazii George Enescu

-gaz-retea se va realiza din reseaua de apa existenta in lungul strazii George Enescu

-canalizarea se va realiza prin extinderea retelei existente

Prin aceasta lucrare se propun urmatoarele lucrari cu caracter edilitar :

-Racordarea la reseaua publica de apa /canal propusa

-Bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a localitatii

- Bransarea la reseaua de alimentare cu gaze naturale a localitatii

-Colectarea deseurilor se va face in containere speciale inchise pentru fiecare lot

-Racordarea la retelele de televiziune prin cablu si internet

2.4 DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

-teren cu putine constructii care vor fi demolate

-retea tehnico edilitara inexistentă pe teren

-zona de protectie la reseaua electrica tip LEA 20Kv

Drum de acces cu latime insuficienta pentru traficul estimat in zona

Accesul din Drumul National este dificil in directia dinspre Vaslui

Legaturile auto catre localitatea Muntenii de Jos sunt facute prin drumuri satesti cu latime mica si imbracaminte pamant.

-se recomanda luarea de masuri pentru preluarea si dirijarea apelor de suprafata

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.DEZVOLTARE URBANA

Prin HG nr 484 din 6 iulie 2016 a fost transmis terenul in suprafata de 305639 mp din domeniul public al statului si din administrarea MapN in proprietatea Judetului Vaslui.Scopul acestei preluari a fost sprijinirea dezvoltarii socioeconomice a judetului prin realizarea unor obiective de interes Judetean si anume: Parc Stiintific si Tehnologic Vaslui,Sectie Externa a Muzeului Judetean "Stefan cel Mare" Vaslui cu specific militar precum si infiintarea Centrului Judetean de antrenament multifunctional

In municipiul Vaslui si in general in judetul Vaslui se observa ca resursele turistice naturale sunt relativ limitate ,mai ales din perspectiva peisajului(in comparatie cu zonele montane) si se observa o valorificare insuficienta a acestora in scop turistic.

Pentru punerea in valoare a terenului se mai doreste construirea urmatoarelor obiective:

-construire parc stiintific si tehnologic Vaslui,

- sectie externa a Muzeului Judetean "Stefan cel Mare " cu specific militar,

- Centru judetean Vaslui de antrenament multifunctional(cu specific militar)

- Memorial al eroilor

-Parc de agrement

-Parc fotovoltaic

La cererea Pompierilor Militari Vaslui s-a studiat integrarea in cadrul proiectului a unei Subunitati de pompieri cu 2 boxe si heliport avind componenta specifica Smurd(Serviciu de Ambulanta)

3.2 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei impuse de **Codul Civil**

Parc stiintific si tehnologic Vaslui,

-se propune un aliniament de 6 m de la limita de la circulatia auto din zona si 4.65metri fata de limitele de proprietate catre vecini.Astfel se rezolva problemele care tin de distantele minime dintre cladiri din P118/99 tabel 2.2.2

Fata de spatele proprietatii cladirile propuse se vor amplasa la minim 4 metri.

Sectie externa a Muzeului Judetean "Stefan cel Mare " cu specific militar

-constructia se va amplasa central in interiorul parcelei cu un aliniament de 20.50 m catre parcare din zona

La limita de est va fi amplasat un spatiu deschis de tip sopron in care se vor putea desfasura diverse activitati in aer liber .Acesta va fi amplasat la 1 m fatade limita estica si la 5.41 m fata de parcare din zona

Centru judetean Vaslui de antenament multifunctional(cu specific militar)

Vestiarele vor fi amplasate la o distanta de 38.50 m fatade limita cisculatiei in zona

Hala echipamente si hala intretinere vor fi amplasate la un aliniament variabil de la 11.91 la 15.22 m de la circulatia auto din zona

Subunitatea de pompieri cu 2 boxe

Cladirea va fi amplasata pe un aliniament variabil (17.00 m – 19.15 m fata de accesul in incinta

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru ca terenul studiat sa fie bine deservit din punct de vedere al accesului auto se propun urmatoarele:

Pe latura de nord si sud a terenului studiat se vor prevedea cite o banda de 3.5 m si un trotuar de 1.20 m pentru a transforma drumul de acces in zona din drum cu latime variabila (3.5 – 5.00 m) in drum cu doua benzi

Distantele dintre cele doua drumuri se vor transforma in scuale cu zone de trecere de pe o banda pe alta.

Se vor studia intersectiile astfel incat sa permita un trafic lejer in zona si de asemenea legaturi cu localitatea Muntenii de Jos

-realizarea acceselor carosabile in incinta obiectivelor propuse

-modernizarea caii de acces pentru trafic greu si ,profilul transversal propus va avea imbracaminte carosabila de 7.00 m. si trotuare pe ambele parti .

In zona de protectie la linia aeriana de inalta tensiune se propune o bretea stradala de legatura cu strada de la sud de amplasamentul studiat.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilant teritorial propus

OBIECTIVE	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	Teren aferent investitiei	305639	100	305639	100
	Teren intravilan, curti constructii	305639	100	305639	100
	Cladiri existente propuse pentru demolare Ac	368			
	Cladiri existente propuse pentru demolare Ad	368			
Parc tehnologic	Suprafata teren			6649.82	2.18%
	Suprafata construita cladire			2304	
	Trotuare cladire			487.05	
	Spatii verzi amenajate			3113.17	
	Trotuare stradale			745.6	
Muzeu	Suprafata teren			4871.23	1.59%
	Suprafata construita cladire			444.27	
	Sopron			241	
	Trotuare			542.45	
	Spatii verzi			1721	
	Spatii expozitie			1922.51	
Parc agreement	Spatii verzi			5539	1.81%
Centru de antrenament	Teren Centru de antrenament			93711.23	30.66%
	Suprafata construita cladire vestiare			407.22	
	Pista alergare			15295	
	Teren baschet			1081.54	
	Bazin Innot			800	
	Parcare			1836.45	
	Trotuare ,alei			1812.49	
	Pista moto si karturi			16597	
	Suprafata construita cladiri aferente pistei moto si karturi			781.72	
	Suprafete asfaltate pista karturi			4968.75	
	Trotuare pista karturi			1237	
	Spatii verzi			48894.06	

Subunitate pompieri	Suprafata teren		5620.88	1.84%
	Heliport		452	
	Suprafata construita cladire		378.88	
	Platforma betonata		1334	
	Trotuare		73	
	Spatii verzi		3383	
Parc fotovoltaic	Teren Parc fotovoltaic		56920	18.62%
	Teren aferent panouri si cai circulatie		54813	
	Post trafo si zona siguranta		2107	
Monumentul eroilor	Suprafata teren		12810	4.19%
Parcare publica	Suprafata teren		17475.73	5.72%
	Zona asfaltata		9900.00	
Ansamblu Cai de circulatie	Spatii verzi		7575.73	
	Suprafata teren		21180.69	6.93%
	Drumuri asfaltate		18136.36	
	Trotuare		3044.33	
Parc	Spatii verzi (Rezerva proiect)		80860.42	26.46%
	Total		305639	100.00 %

Procentul de ocupare a terenului maxim se va stabili in conformitate cu Regulamentul general de Urbanism indicativ GM-007-2000 Anexa nr 2 punctul 2.1.5 .

Procentul de ocupare al terenului existent este 0.12 %

Procentele de ocupare maxima a terenului pentru zonele propuse vor fi in functie de destinatia particulara a zonei.

Regim de inaltime propus : parter, P+1E,

Pentru deservirea edilitara a obiectivelor propuse prin prezenta documentatie se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnico-edilitar:

- bransarea la retea de alimentare cu apa din zona adiacenta
- bransarea la retea de canalizare din zona adiacenta
- bransarea la retea de alimentare cu energie electrica din zona adiacenta
- bransarea la retea de alimentare cu gaz din zona adiacenta
- deseurile se vor depozita in pungi de plastic si containere speciale ,dupa care vor fi transportate la punctele de colectare selectiva a localitatii

3.5 COSTURI

- costurile realizarii obiectivelor studiate vor fi suportate de Consiliul Judetean Vaslui
- Consiliul Judetean Vaslui si Primaria Comunei Muntenii de Jos vor colabora la modernizarea circulatiei carosabile si realizarea retelelor de utilitati

3.6 CONCLUZII

Proiectantul considera perfect realizabila aceasta initiativa din punct de veder tehnic si a urmarit sa solutioneze problematica ridicata conform temei de proiectare ,a actului de informare cu caracter obligatoriu emis de Primaria Comunei Muntenii de Jos si a normelor de specialitate in domeniu

Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;

Conform P100/1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru zona studiata este $A_g=0,30g$, iar perioada de colț $T_c=0,7sec$

Menționăm de asemenea că imobilele propuse vor face obiectul unui proiect verificat de către verifcatori atestați, în conformitate cu Legea 10/1995 .

INTOCMIT
ARH TIRILA DANIEL

