



CONSTRUCTII SI AMENAJARI INTERIOARE

ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE

NEO STYLE s.r.l.
Unirii 11A, sc.A, ap.1,
Botosani, 710221
ROMANIA
Tel. 0744.777207
e-mail.
mirceacurteanu@yahoo.com
Tel. 0744.777207

STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (parțial 5E)

- Amplasament: Municipiul Botoșani - N.C. 56257 INTRAVILAN – Str. Izvoarelor, nr. 2, UTR nr. 2 zona centrală
- Beneficiar: **ACTIV PROINVEST SRL – BOTOȘANI**
- Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Data elaborării: **decembrie 2016**

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (5E)	Nr. Pr. 292 / 2016
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOSANI - B-DUL. MIHAI EMINESCU, NR. 134	FAZA : PUZ

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **Construire locuinte colective P+4E(5E)**

Amplasament: **Str. Izvoarelor (fosta str. Dochia) nr.2, Botoșani
CF nr. 56257, CAD nr. 56257**

Beneficiar: **S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOȘANI**

Proiectant general: **S.C. NEO STYLE S.R.L.**
Botoșani, Str. Unirii, nr. 11A, parter, ap.1
arh. Curteanu Mircea

Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Data elaborării: **DECEMBRIE 2016**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (5E)	Nr. Pr. 292 / 2016
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOSANI - B-DUL. MIHAI EMINESCU, NR. 134	FAZA : PUZ

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general: arh. Curteanu Mircea

Urbanism: **Coordonat** - arh. Tulbure Mihai

Proiectat - Carh. Munteanu Iacob Rodica

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (5E)	Nr. Pr. 292 / 2016
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOSANI - B-DUL. MIHAI EMINESCU, NR. 134	FAZA : PUZ

Pr. nr. 292 /2016

BORDEROU

Piese scrise:

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate

Certificat de Urbanism nr. 485 din 28.07.2016
Plan de amplasament și delimitare imobil CF nr. 56257
Extras de carte funciară nr. 56257 Botoșani
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație

Piese desenate:

Situația conform documentație de urbanism nr. 19/1997 faza PUG, aprobat prin HCL 180 din 25.11.1999 și 376 din 21.12.2015.	A-01
Situația conform PUG existent	A-02
Reglementări urbanistice	A-03
Reglementări edilitare	A-04
Regimul juridic	A-05
Secțiune S1	A-06
Secțiune S2	A-07
Secțiune S3	A-08

Întocmit,
Carh. Munteanu Iacob Rodica

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (5E)	Nr. Pr. 292 / 2016
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOSANI - B-DUL. MIHAI EMINESCU, NR. 134	FAZA : PUZ

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru terenul situat în Botoșani, strada Izvoarelor (fosta Dochia) nr. 2, CF nr. 56257 (nr. vechi : 22225) CAD nr. nr. 56257 (nr. vechi : 7154) în vederea realizării obiectivului **“Construire locuinte colective P+4E(5E)”**.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 376 din 21.12.2015;
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Studiu de fundamentare;
- Studiu geotehnic .

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR

LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).

- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr.2 și este situat în partea centrală a orașului, în zona cuprinsă între Calea Națională (în Est); Str. Dreptății (în Est); Str. Octav Onicescu (în Vest) și Str. Împărat Traian (în Nord).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 56257, respectiv CAD nr. 56257 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 2546,00mp.

Terenul studiat este bordat la:

- Nord – blocuri de locuințe colective P+4E, teren viran.
- Est – blocuri de locuințe colective P+4E, teren domeniul privat al primăriei.
- Sud – blocuri de locuințe colective P+6E,P+8E, teren domeniul public al primăriei.
- Vest – Str. Izvoarelor și o baterie de garaje. În plan secundar bloc de locuințe colective P+4E și o proprietate particulară cu o locuință P. În planul trei se află Biserica Sf. Ilie (Biserica Blănarilor) – monument istoric – cod BT-II-m-B-01915.

3.2. Caracterul zonei

În prezent, terenul studiat are destinație curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții, fiind ocupat pe 8,20mp de un beci.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr.2, zona pentru instituții și servicii publice de interes general – Construcții de Învățământ (ISi), funcțiunea dominantă fiind aceea de locuințe (Llu1). Funcțiuni complementare admise - IS, LMu 2, Lmu2, Llu2, I1, P.p., CCr;

3.3. Accesibilitate la căi de circulație

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din 2 străzi: Strada Izvoarelor și Aleea Decebal .

În imediata proximitate se află două artere importante de circulație care conectează terenul cu orașul: Calea Națională la sud, la o distanță de aprox. 500m și Strada Împărat Traian la nord, la o distanță de mai puțin de 200 m.

Circulația propusă pe proprietate va lega Str. Izvoarelor cu Aleea Decebal ambele debușând în Aleea General Ghe. Avramescu și Aleea Grivița.

3.4. Situația juridică a terenului/ Ocuparea terenului

Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată, S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani, așa cum rezultă din CF nr. 56257, Botoșani, anexată documentației și a C.V.C. nr. 3622 din 30.06.2016, categoria curți construcții. Inițiatorul documentației este S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani cu sediul în B-dul. Mihai Eminescu, nr. 134.

3.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, energie termică, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Izvoarelor.

3.6. Disfuncționalități

Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren curți construcții, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziție urbană privilegiată deoarece se află amplasat în zona centrală, în plan secundar la artera principală a orașului – Calea Națională. Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 2 - Llu1- Zonă exclusiv rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiunea - locuire colectivă, compus din trei scări de bloc.

Ținând cont că terenul este înconjurat de blocuri de locuințe colective, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ce privește regimul de înălțime.

Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de maxim P+4E (parțial 5E), și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de 1,80 - max. 2,0 și un (POT) 32% - max. de 40%.

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

- Retragerea de minim 5m (accidental 2m) față de limita de proprietate și de 15m până la 18,00m față de clădirile învecinate;
- Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR 2 Llu1.

4.2. Modernizarea circulației

Pentru ca terenul studiat să poată fi urbanizat, se propune realizarea unui drum în cadrul incintei care să facă legătura cu străzile adiacente, drum ce va avea un profil stradal de 5,50m + 1,50m trotuar.

4.3. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte colective;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde, loc de joacă, etc.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	2546,00	2546,00	100
Spații verzi	0	510,00	20,00
Locuinte	0	815,00	32,00

Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1221,00	48,00
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	32% - max. 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	1,80 - max 2,0		
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic)	P+4E (parțial 5E) 15,35m (18,10m) de la cota teren sistematizat.		

În afara limitei de proprietate, pe latura de *NORD* se va amenaja pe domeniul proprietate privată al primăriei o suprafață de aproximativ 250,00mp de stradă care va asigura legătura între - proprietate, Strada Izvoarelor și Aleea Decebal și care va închide un circuit. Cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Pe latura de *EST* a proprietății studiate se propune plantarea unui gard viu, amplasat parțial pe domeniul privat al primăriei, cu rol estetic vizual și de diminuare a zgomotului în raport cu blocurile învecinate.

În planul de situație existent, pe proprietatea studiată există un număr de 8 copaci. Investiția presupune tăierea a 6 copaci și replantarea alor 10 pe cheltuiala investitorului (*planșa A03*). Pe spațiile verzi se va planta gazon.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Izvoarelor, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Izvoarelor;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele. Conform avizului de telefonie pe teren există rețea de telecomunicații ce se va devia.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
Carh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator,
Arh. Tulbure Mihai