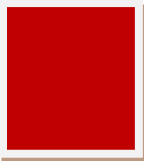




s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650
CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI



CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL BOTOȘANI – N.C. / CF 63494; 63650
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169 A – UTR 29

BENEFICIAR:

SOCIETATEA S.C. LUX AUTO S.R.L, persoană juridică română, reprezentată prin administrator
BIDAȘCĂ MARIAN, cu sediul în Botoșani, Str. Progresului, NR. 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.
J07/448/2003, cod unic de înregistrare 15731360.



FAZA:

STUDIU DE INTENȚIE – PLAN URBANISTIC ZONAL





s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE ÎNȚIERE

1. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de intenție, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Calea Națională nr. 169A, CF nr. 63494 Nr. Cad. 63494, CF nr. 63650 Nr. Cad. 63650, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI".

Prin prezentul studiu de intenție 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 geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;
- 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;
- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.5
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

3.1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 29 (Codrului), în zona cuprinsă între Calea Națională (Sud - Vest); Str. Vasile Lupu (Nord - Vest); Str. Podu de Piatră (Nord-Est).

Terenul, în suprafață totală de **2.615,00** mp se compune din următoarele parcele:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

**proiect nr. 243/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650**

CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494 - Teren în suprafață din acte de 1.031,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, dobândit prin Act notarial nr. 3742/16/12/2016 emis de SPN „AGACHI CORNELIA – AGACHI STELIAN”
- **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650 - Teren în suprafață din acte de 1.584,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții, dobândit prin Act notarial nr. 41/22.11.2016 emis de „BIDAȘCĂ OANA” BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SĂVENI
 - NC 63650 – C1, CF 63650 – Parcare construită în anul 2015, din pavele de beton

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- Nord Vest – teren proprietate privată Gămăneată Gelu și proprietate privată S.C. LUX AUTO S.R.L. (sala polivalentă);
- Nord Est – teren proprietate privată Nastaciuc Constantin;
- Sud Est – teren proprietate privată Andronic Dan și Chiricheș Coriolan;
- Sus Vest – strada Calea Națională;

3.2. CARACTERUL ZONEI

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții și arabil, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții. Pe lotul cu nr. Cad 63650 a fost amenajată în anul 2015 o parcare pentru 59 de locuri. Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 29 (Codrului), subzonă exclusiv rezidențială de tip urban (NC 63494) și de tip rural (NC 63650) -locuințe și funcțiuni complementare, funcțiunea dominantă fiind aceea de locuințe (Lmu1, respectiv LMre1).

3.3. ACCESIBILITATE LA CĂI DE CIRCULAȚIE

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Națională.

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI/ OCUPAREA TERENULUI

Terenul, în suprafață totală de **2.615,00** mp se compune din următoarele parcele:

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494 - Teren în suprafață din acte de 1.031,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, dobândit prin Act notarial nr. 3742/16/12/2016 emis de SPN „AGACHI CORNELIA – AGACHI STELIAN”
- **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650 - Teren în suprafață din acte de 1.584,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții, dobândit prin Act notarial nr. 41/22.11.2016 emis de „BIDAȘCĂ OANA” BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SĂVENI
 - NC 63650 – C1, CF 63650 – Parcare construită în anul 2015, din pavele de beton

Inițiatorul documentației este S.C. LUX AUTO S.R.L. Botoșani cu sediul în str. PROGRESULUI, nr. 6.

3.4. ECHIPARE EDILITARĂ

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

3.5. 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 află într-o poziție urbană privilegiată deoarece se află amplasat la artera principală a orașului – Calea Națională, având asigurat un acces facil.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 29 (Codrului), subzonă exclusiv rezidențială de tip urban (NC 63494) și de tip rural (NC 63650) -locuințe și funcțiuni complementare, funcțiunea dominantă fiind aceea de locuințe (Lmu1, respectiv LMre1). Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG în **IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism**.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea – HOTEL, cu o capacitate de cca. 18 de camere.

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime D+P+3E (etaj 3 parțial), cu funcțiunea de turism.

De asemeni se propune realizarea (- pe parcela N.C. 63494) unei parcuri private cu o capacitate de aproximativ 27 de locuri.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P+1, D+P+2+M, P+2, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime. Asadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de maxim D+P+2E+ (parțial 3E), și cu un C.U.T. de cca 1,00 - max. 1,05 și un P.O.T. de 25% - max. de 30%.

Retrageri obligatorii:

- stradal: min 10,00 m;
- lateral: min 3,50 m respectiv min 2,00 m;
- posterior: min 3,50 m.

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune modificarea accesului existent și anume se dorește să se realizeze un acces pe parcela N.C. 63494 , unde se va amenaja o noua parcare auto cu o capacitate de aproximativ 27 de locuri. Accesul principal la hotel se va face prin accesul existent în cadrul complexului Casa Lux.

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Construcții pentru turism”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor – HOTEL;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde, etc

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROBUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	560.00	2,280.00	21.41
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	1,412.65	0.00	54.02	1,450.00	0.00	55.45
3	SPATII VERZI	1,202.35	0.00	45.98	605.00	0.00	23.14
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,615.00		100.00	2,615.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		21.41% - MAX 30%		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0,87 - MAX 1,5		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		4,07 % - MAX 5		



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- regim de înălțime: D+P+3E (ETAJ 3 PARȚIAL)

H maxim 16,00 m (cca 18,00 m în zona accesului pentru aprovizionare) de la cota terenului sistematizat.

În afara limitei de proprietate se vor reamenaja accesele pe proprietate. Cheltuielile vor fi suportate de investitor

Parcelele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă în Calea Națională, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în Calea Națională;
- 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.

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
arh. Ionut FRASINESCU