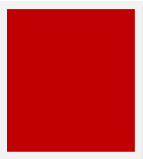




s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOSANI CF/CAD 52491
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL BOTOȘANI – N.C. / CF 52491
STR. TRANSILVANIEI NR. 18 – UTR 15

BENEFICIAR:

MURARU MARIUS LUCIAN SI MIHAELA, COJOCARIU RODICA SI PAUL SERGIU SI
TIPERCIUC OVIDIU CRISTIAN, BOTOSANI, B-DUL GEORGE ENESCU NR. 5, SC. B, ET. 3



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. 244/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE 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 Transilvaniei nr. 18, CF nr. 52491 Nr. Cad. 52491, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINTE COLECTIVE".

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. 15 (Spitalului), în zona cuprinsă între str. Transilvaniei, str. Mihail Kogalniceanu, B-dul Mihai Eminescu.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 52491, respectiv CAD nr. 52491 - Botoșani.



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. 244/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491**

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Terenul în suprafață din acte de 848,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții a fost dobândit prin Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 7177 din 2008 și certificate de moștenitor nr. 7/2010, nr. 297/2013, 27/2015.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- Nord Vest – spitalul județean Mavromati;
- Sud – teren proprietate privată SC UNISEM SA;
- Est – ansamblu de locuințe colective (asociația de proprietari nr. 56) str. Mihail Kogălniceanu nr. 10;

3.2. CARACTERUL ZONEI

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Pe teren în prezent se regăsește o construcție cu regim de înălțime parter, cu destinația de locuință; construcție ce urmează să a fi demolată.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 15 (Spitalului), parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate).

Imobilul este situat în zona de protecție a monumentului istoric Biserica Vovidenia (BT – II-m-b-20406) și Casa Ventura (BT-II-m-B-01883).

3.3. ACCESIBILITATE LA CĂI DE CIRCULAȚIE

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Transilvaniei.

3.4. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI/ OCUPAREA TERENULUI

Terenul, în suprafață totală de **848,00** mp a fost dobândit prin Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 7177 din 2008 și certificate de moștenitor nr. 7/2010, nr. 297/2013, 27/2015.

Terenul se află în proprietatea persoanelor fizice MURARU MARIUS LUCIAN SI MIHAELA (soți cota 2/6, COJOCARIU RODICA cota 1/6, COJOCARIU PAUL SERGIU cota 1/6, TIPERCIUC OVIDIU CRISTIAN cota 2/6.

3.5. 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 strada Transilvaniei.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. DEZVOLTARE URBANĂ

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 15 (Spitalului) parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate).

Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG din Iss în **Liu1** - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea – LOCUIRE, cu o capacitate de 7 apartamente.



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. 244/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
 STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491**

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M (1), P+2 D+P+2, P+3, P+8, 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 P+3 și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de cca 1,13 - max. 1,20 și un (POT) 29,48% - max. de 32%.

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- stradal – la cca 21,90 m față de limita de proprietate cu strada Transilvaniei (NORD);
- posterior – la cca 8,40 m față de limita de proprietate cu SC UNISEM SA (SUD);
- lateral dreapta – la cca 7,35 m față de limita de proprietate cu imobilul de locuințe colective D+P+2E (asociația de proprietari nr.56) (EST);
- lateral stânga – variabil de la 1,39 – până la 3,44 m față de limita de proprietate cu Spitalul Județean Mavromati (VEST).

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune reamenajarea accesului existent.

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor 7 locuri de parcare;
- zona verde, etc

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROBUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROBUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	69,95	69,95	7,90	250,00	960,00	29,48
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0,00	0,00	0,00	395,00	0,00	46,58
3	SPATII VERZI	781,05	0,00	92,10	203,00	0,00	23,94
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	848,00		100,00	848,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		7,90		29,48% - MAX 32%		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0,08		1,13 - MAX 1,2		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		1,00		3,84 % - MAX 4		

- regim de înălțime: P+3E (ETAJ 3 PARȚIAL); H maxim 14,00 m.

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

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.



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. 244/2017 – STUDIU DE INTENȚIE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

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 strada Transilvaniei, cu extinderile și branșamentele aferente;

- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în Transilvaniei;

- 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. Ionuț FRASINESCU