



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul

Botosani, 710058

Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin

Telefon/Fax:

0231 - 514965

Reg. Com. :

J07/1086/1993

Cod Fiscal :

R 4906270

Cont : R010RZBR0000060000532646

Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect solicitarea avizului de oportunitate, pentru terenul situat în intravilanul mun. Botoșani, str. Savenilor nr. 130 A, CF nr. 56516, în vederea realizării obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINTA P + 1E**” conform Certificatului de urbanism, cu realizarea funcțiunii LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m).

Prin prezentul memoriu tehnic se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat și a indicilor urbanistici;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de amplasament a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cu cadrul construit existent.

Documentația P.U.Z. va analiza și evalua problemele funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

2. INVESTITOR

LUNGU CORNELIU, persoană fizică română.

- Adresă: str. Savenilor nr.89, mun. Botoșani, județul Botoșani.

3. PROIECTANT

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/1086/1993, cod unic de înregistrare RO 4906270.

- Adresă: str. Cuza Vodă nr. 2, mezanin, mun./ județul Botoșani.
- Persoană de contact: arh. Tulbure Mihai.

4. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

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

- Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Botoșani.
- Ridicare topografică vizată OCPI
- Studiul geotehnic
- Extras de Carte Funciară
- Plan cadastral

Baza legală:

- Legea 350 din 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000;
- H.G. 525 din 1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației;
- Prevederile codului civil;

5. AMPLASAMENT

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN CURȚI CONSTRUCȚII este situat:

- În intravilanul municipiului Botoșani;
- În U.T.R. 37 – TAG – zonă cu terenuri agricole

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcele de referință) supus studiului de față are suprafața totală $S = 702,00$ mp.

Terenul din amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descentrată pe direcția N-V – S-E;
- teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului și în zona de mlăștinire a râului Luizoiaia;
- Teren arabil și curți construcții;
- Deține aliniament la str. Săvenilor.

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 37, intravilan se află într-o zonă cu funcțiunea dominantă - LMrfl - Zonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Vecinătăți amplasament:

- NORD-VEST – str. Săvenilor CF 65589;
- NORD-EST – teren proprietate privată – cu acces din str. Săvenilor, proprietar Vacariu Gheorghe;
- SUD-EST – pârâul Luizoiaia;
- SUD-VEST – teren proprietate privată – cu acces din str. Săvenilor, proprietar Popa Ioan Silviu;

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea construirii unei locuințe parter și un etaj.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- Determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de construire);
- Determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului;
- Determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire;

- Funcțiunea LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m).

7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o solicită investitorul va fi o construcție tip locuință P+1E.

Pentru parcela Nr. CAD și CF 56516 care a generat P.U.Z.-ul: TAG – zonă cu terenuri agricole

- U.T.R. nr. 37
- Tipuri de subzone funcționale în U.T.R. nr. 37: LMrf1, I1, Ccr, TAG.
- Funcțiunea dominantă: LMrf1
- Funcțiuni admise: I1 existente, Ccr, TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoiaia)
- Funcțiuni interzise: IS, LMu1, LMu2, LMrE1, LMre2, LIu1, LIu2, I1 (cu excepția celor existente), I2,a, Pcs, Ccf, S, TAG (cu excepția celor existente)
- Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare „D”

Regim de înălțime: P+1E Hmax (la coamă) = 8,00 m de la CTS (cota terenului sistematizat).

Potențialul amplasamentului:

- Teren liber de construcții;
- Există condițiile geotehnice pentru realizarea construcției;
- Racord la utilități.

Echiparea tehnico-edilitară.

Zona studiată dispune de următoarele rețele de utilități:

- Rețea publică existentă pentru alimentare cu energie electrică;
- Rețea publică existentă de alimentare cu apă și canalizare;
- Rețea publică de gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații;
- Rețele de transport urban;
- Salubritate.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2001 I privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Se propune racordarea obiectivului la rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, rețeaua de gaze naturale și la rețeaua de canalizare a apelor menajere.

Organizarea circulației:

Se propune accesul carosabil din str. Săvenilor, prin calea de acces existentă situată în nord-vestul terenului. Va fi păstrat profilul stradal existent.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă betonată pentru loc de parcare propus, platforme de acces și alei pietonale de incintă. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare:

- 1 loc de parcare ;
- Spațiu verde amenajat în suprafață de 430,0 mp, ce reprezintă 61,25% din suprafața parcelei de referință.
- Fântâna existentă va fi dezafectată.

Zonificare funcțională, Bilanț teritorial, Indicatori urbanistici

Modificarea zonei funcționale existente TAG – zonă cu terenuri agricole, corespunzător noii funcțiuni propuse LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m).

Destinația parcelei – zonificare:

- Funcțiune propusă: LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m).
- a. Reglementări urbanistice:
 - Bilanț teritorial 702,00 mp – parcela de referință, proprietate privată a persoanei fizice LUNGU CORNELIU.
 - Construcții propuse: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E.
 - Căi de acces propuse: alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și loc de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție, din str. Săvenilor.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
mun. Botoșani, str. Săvenilor nr. 130 A				
Nr. CAD / CF 56516				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	702 mp	702 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	0 mp	150 mp	0 %	21,37 %
Suprafata cons. desf. Adc	0 mp	260 mp		0,37
Circulații carosabile, pietonale	0 mp	122 mp	0 %	17,38 %
Spații verzi	702 mp	430 mp	100 %	61,25 %
POT existent = 0,00 %		POT propus = 21,37%		
CUT existent = 0,00		CUT propus = 0,37		

POT maxim = se va reglementa prin P.U.Z. .

P.O.T. propus = 21,37 %

C.U.T. maxim = se va reglementa prin P.U.Z.

C.U.T. propus = 0,37

Nr. nivele = 2 – regim de înălțime Parter și un etaj.

Hmax (la coamă) = 8,00 m de la CTS (cota terenului sistematizat)

Retrageri minime:

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament către str. Săvenilor (către N-V) – 7,70 m
- retrageri față de limita către N-E – 4,05 m
- retrageri față de limita către S-E – 20,57m
- retrageri față de limita către S-V – 3,60 m.

8. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 447 din 24.07.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerută elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o solicită investitorul va fi o locuință individuală.

9. CONCLUZII

Prin P.U.Z. + R.L.U. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E." - în intravilanul municipiului Botoșani, str. Săvenilor nr. 130A, județul Botoșani, CF / Nr. Cad. 56516.

P.U.Z.-ul propriu-zis și R.L.U. aferent investiției propuse va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani.

Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesului la parcelă, realizate pe domeniul public al municipiului Botoșani.

Întocmit,
arh. Tulbure Mihai

