

PROIECT NR. 175/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 ȘI
EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1 (PENTRU
REALIZAREA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3,
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER)**

Investitor: **S.C. ARMONIA S.R.L. prin**

Roman Elena-Claudia - Domiciliu în
mun. Botoșani, jud. BOTOȘANI, str.
Armoniei nr. 4, T: 0753627433.

Proiectant general: **ABS-BUILD SYSTEM SRL**

Jud. Botoșani, Mun. Botoșani, str. Poștei,
nr.9, et.2, incinta centrului administrativ al
incubatorului de afaceri, 207B,
T: 0751108108.

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

DENUMIREA LUCRĂRII:	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
OBIECTIV:	DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1 (PENTRU REALIZAREA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER)
AMPLASAMENT:	INTRAVILAN BOTOȘANI, Strada Octav Băncilă nr. 10 Nr. CF 55755 Nr. CAD 55755
BENEFICIAR:	S.C. SALON ARMONIA S.R.L. prin Roman Elena-Claudia, strada Armoniei nr. 4, mun. Botoșani, jud. Botoșani
PROIECTANT GENERAL:	ABS-BUILD SYSTEM SRL Jud. Botoșani, Mun. Botoșani, str. Poștei, nr.9, et.2, incinta centrului administrativ al incubatorului de afaceri, 207B T: 0751108108. E: absbuildsystem@yahoo.com
PROIECTANT ARHITECTURĂ ȘI URBANISM:	S.C. Vertum Studio SRL, Str. Gheorghe Mihuță, nr. 220 A, sat. Lisaura, Ipotești T: 0723841532 E: vertumstudio@gmail.com
COORDONAT:	Urbanist Arh. Florin Mrejeru
DATA:	Iulie 2022
FAZA:	Studiu de oportunitate - PUZ

1. DENUMIREA LUCRĂRII:

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -

**DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1
(PENTRU REALIZAREA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3, CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER)**

2. BENEFICIAR

S.C. SALON ARMONIA S.R.L.

prin Roman Elena-Claudia, strada Armoniei nr. 4, mun. Botoșani, jud. Botoșani

PROPRIETAR TEREN - S.C. SALON ARMONIA S.R.L.

3.1 PROIECTANT GENERAL:

ABS-BUILD SYSTEM SRL

Jud. Botoșani, Mun. Botoșani, str. Poștei, nr.9, et.2, incinta centrului administrativ al incubatorului de afaceri, 207B, T: 0751108108. E: absbuildsystem@yahoo.com

3.2 PROIECTANT ARHITECTURĂ ȘI URBANISM:

S.C. Vertum Studio SRL, Str. Gheorghe Miheuță, nr. 220 A, sat. Lisaura, Ipotești
T: 0723841532 E: sholtuzu@gmail.com

NUMĂR PROIECT: **175/2022**

faza de proiectare - AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: Iulie 2022

Coordonator Urbanism: Arh. Florin Mrejeru

4. AMPLASAMENT:

INTRAVILAN BOTOȘANI, Strada Octav Băncilă nr. 10
Nr. CF **55755**

Extrasul de Carte Funciara pentru Informare, în sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Imobilul studiat se află în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe amplasamentul unei foste locuințe individuale - Strada Octav Băncilă nr. 10.

Imobilul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, **U.T.R. nr. 7** (Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mun. Botosani nr. 180/ 1999) și este situat în zona centrală a orașului, în incinta zonei cuprinsă între Calea Națională (în Nord), Bulevardul Mihai Eminescu (în Sud), Str. Octav Onicescu (în Est) și Str. Armoniei (în Vest).

Prin PUG Botosani si RLU aferent, amplasamentul este incadrat in: **UTR nr. 7, Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban.**

Pentru aceasta UTR, PUG Botoșani și RLU aferent, stabilește funcțiunile complementare admise pentru subzone : LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, I1 (existente), Pp, CCr, CCp.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Accesul la amplasamentul **CAD 55755** este asigurat din str. Octav Băncilă și str. Arcului prin intermediul unei platforme betonate de acces în incintă, carosabilă, care unește cele două străzi.

- **Strada Arcului** este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, avand un profil transversal de cca. 8,50 (carosabil o bandă, cu sens unic, parcaje în spic, trotuar). În vecinătatea amplasamentului, profilul transversal al aleei Arcului este ocupat cu parcaje în spic și parcaje drepte (perpendiculare).

- **Strada Octav Băncilă** este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, avand un profil transversal de cca. 11,00 m (carosabil o bandă, cu sens unic dinspre strada Armoniei spre strada Octav Onicescu și trotuare laterale). În vecinătatea amplasamentului, profilul transversal al str. Octav Băncilă este ocupat cu două benzi de parcaje laterale de cca. 2,5 m lățime.

- Accesul la imobilului CAD 55755, la limita de proprietate, este asigurat din aleea Arcului, stradă care este o artera de circulatie modernizată, cu cale de rulare asfaltată, avand un profil transversal de 8,5 (carosabil o bandă, cu sens unic și trotuar lateral)

- Imobilul CAD 55755 este situat într-o zonă cu destinație de LMu2 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban. Aici sunt construcții rezidențiale cu regim de înălțime de patru niveluri (P+4), respectiv proprietăți private, cu construcții de locuit, unifamiliale. Construcția existentă se află într-o stare de degradare.

- În vecinătatea sudică imobilului CAD 55755 este o zonă cu destinație de LMu2 (clădiri predominant rezidențiale de tip urban) - bloc de locuințe P+4E.
- Pe latura de nord-vest, imobilul CAD 55755 este învecinat la limita proprietății de Aleea Arcului.
- Pe latura de nord-vest, imobilul CAD 55755 se învecinează cu teren proprietate a primăriei - un parc pentru copii și cu o zonă cu destinație de LMRE2 – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.
- Pe latura de nord-est, imobilul CAD 55755 este învecinat la limita proprietății de strada Octav Băncilă.

Terenul situat la nr. CAD 55755 este în prezent construit și parțial împrejmuit.

În prezent, terenul studiat CAD 55755 are destinație - construcție de locuințe, construcții anexă, teren curți construcții.

Amplasamentul CAD 55755 este ocupat pe o suprafață de 162,00mp de trei corpuri (**C1 casă** – Sc=138,00mp, H coama 6,00m, H streășina 3,00m; **C2 magazie/garaj** – Sc=20,00mp; **C3 WC** – Sc=4,00mp).

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATĂ și vizează CONSTRUIREA de locuințe colective și funcțiuni complementare, având un regim de înaltime de 4 niveluri (P+3), cu asigurarea utilităților necesare.

Pentru întocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE ÎN TEREN

6. REGLEMENTĂRI

Pe terenul mai sus menționat CAD 55755, se propune asigurarea condițiilor de construibilitate necesare în vederea edificării în etape eșalonate a unui bloc cu locuințe colective la etaje și spații comerciale, spații de birouri la parter, având un regim de înălțime de 4 niveluri (P+3), cu asigurarea utilităților necesare și împrejmuirea terenului.

Pe terenul CAD 55755 se propune asigurarea condițiilor de amenajare necesare realizării unei parcări auto, cu asigurarea zonelor verzi și împrejmuirea terenului. Se are în vedere ca realizarea investiției să fie eșalonată, cu o etapă prioritară care să asigure utilitățile, căile de circulație, parcări și construcție de locuit cu regim de înaltime de 4 niveluri (P+3) amplasate în incinta proprietății.

Pentru înființarea zonei rezidențiale pe zona studiată se propun următoarele functionalitati (subzone functionale):

subzona CIRCULAȚII

1. ACCESE – carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută realizarea acceselor auto și pietonale din str. Octav Băncilă și aleea Arcului, străzi modernizate, cu profile transversale de 8,50 m; 11,00 m (carosabil cu o bandă și trotuare laterale de câte 0,70m – 1,70m).

Accesurile carosabile și pietonale urmează a fi realizate, dimensionate în conformitate cu reglementările specifice zonei.

2. ALEI CAROSABILE / PIETONALE

Pentru circulația carosabilă și pietonală în incinta ansamblului rezidențial se propune adoptarea următoarei configurații:

- acces către scara de apartamente dinspre aleea Arcului prin pietonal.
- acces parcaje direct de pe strada Octav Băncilă și aleea Arcului.
- alei carosabile - nu este cazul.

3. PARCAJE

Soluția propusă asigură platformele de PARCARE a AUTOTURISMELOR, în incinta terenului aflat în proprietate, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru **8 autoturisme** pe nr. CAD 55755. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. – HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse. Conform normativului P 132/93, s-a prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament + două locuri de parcare suplimentare pentru spațiul comercial de la parter, rezultând un total de **8 de locuri de parcare**.

RETRAGERI MINIME

Dat fiind configurația planimetrică și topografică a terenului situat pe o parcelă de colț, amplasarea blocului de locuințe colective este propusă cu respectarea următoarelor **limite**:

- alinierea (retragerea față de aliniament, Str. Octav Băncilă) - 1,25 m
- retragere față de limita laterală (Str. Arcului) - 0,00 m
- retragerile față de limitele posterioare
 - S-E - 3,10 m
 - S-V - 4,57 m

Distanțele față de construcțiile învecinate ale blocului - clădire piezișă:

- S-E - 3,96 m - 9,84 m
- N-E - 14,74 m - 20,94 m

Distanțele față de axul drumurilor:

- Str. Octav Băncilă (sens unic) - 6,29 m
- Str. Arcului (sens unic) - 2,75 m

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ – Principalele caracteristici ale construcției

Blocul de locuințe colective propus deservit printr-o singură scară se încadrează în următorii indicatori:

- locuințe colective

- regim de înălțime 4 niveluri (P+3) cu înălțime maximă de 13,50 m la atic.
- capacitate: 6 apartamente (2 cam./ ap.)
- dimensionarea încăperilor și funcționalul apartamentelor în concordanță cu reglementările specifice construcțiilor de locuințe colective;
- suprafața construită 138.00 mp
- suprafața desfășurată 545,61 mp

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sisteme constructive

Fundații	beton armat, continue sub ziduri și izolate sub stâlpi;
Suprastructură	cadre beton armat (stâlpi, grinzi și planșee), cu închideri din cărămidă eficientă ori BCA, cu asigurarea protecției termice la pereții exteriori; Compartimentări interioare cu zidării din cărămidă cu goluri 11.5 / 25 cm grosime; Închideri superioare cu acoperiș terasă;
Finisaje interioare	pardoseli + plinte din plăci ceramice în încăperi umede (grupuri sanitare, bucătărie); Pardoseală din parchet în încăperile de locuit; tencuieli cu mortar de var ciment la pereți și tavane; vopsitorii lavabile pentru pereți din zidărie și tavane; zone placate cu faianță (grupuri sanitare, bucătărie);
Tâmplărie	interioară din lemn exterioară din profile PVC cu geam termopan gri antracit;
Finisaje exterioare	tencuieli decorative granulate, predominant alb cu gri, iar pe fiecare etaj, la nivelul balcoanelor, este propus un accent de culoare. Paleta de culori: portocaliu (et. 1), galben (et. 2), albastru (et. 3). soclu finisat cu tencuieli granulare;
Instalații	obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire; agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz / ap.

subzona SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Având în vedere configurația topografică a terenului din zona studiată și, soluția urbanistică pentru realizarea locuințelor colective – amplasarea construcției de locuit și a platformelor de parcare, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rețeaua de ape pluvial stradale și mai departe dirijate la canalizarea orașului - nu se impun lucrări de sistematizare pe vertical speciale.

Materialele rezultate ca urmare a desfacerii platformei betonate existente, în zonele de amplasare a construcțiilor ori în zonele propuse pentru amenajarea spațiilor verzi și plantate, vor fi concasate și valorificate în lucrările de construire a obiectivelor de investiții.

Pământul rezultat ca urmare a lucrărilor (de fundații) va fi folosit pentru umpluturi la fundații, zone verzi. Surplusul va fi transportat în zone indicate de primărie.

ÎMPREJMUIREA

Împrejmuirea terenului la parcela CAD 55755 se menține pe latura de vest / sud-vest și pe latura de est / sud-est. Pe celelalte două laturi, fiind front construit, nu se mai face împrejmuire.

Se propune asigurarea unei suprafețe de **10,07 %** din suprafața terenului CAD 55755 pentru înființarea de spații verzi și plantate: plantații de protecție în proximitate limitelor de proprietate, plantări de decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe înnierbate.

Suprafața pentru subzona de spații verzi și plantate cumulată este de **28,70 mp**.

UTILITĂȚI ȘI DOTĂRI DE INTERES SANITAR

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 privind calitatea aerului înconjurător. Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - Republicata, 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.

Pentru asigurarea utilitatilor se propun urmatoarele solutii:

Alimentare cu apă - va fi asigurată prin branșament la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile existentă în profilul transversal al str. Octav Băncilă;

Canalizare menajeră – apele uzate provenite de la consumatori vor fi preluate de o rețea de canalizare de incintă și dirijate catre rețeaua municipală de canalizare existentă în profilul transversal al str. Octav Băncilă.

Alimentare cu energie electrică - se va realiza prin branșament la rețeaua municipal existentă în profilul transversal al str. Octav Băncilă;

Alimentare cu gaze naturale - se va realiza prin branșament la rețeaua municipal existentă la limita proprietății spre str. Octav Băncilă;

Gospodărie comunală - este asigurată **distanța de minim 10,10 m** față de ferestrele locuințelor. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere se face în puștele amplasate pe platforme betonate, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate.

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ RERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Reglementări urbanistice				
Suprafață teren CAD 55755	285	100.00	285	100.00
Amprenta la sol locuințe	162	56,84	138,00	48,42
Suprafață desfășurată	162	-	608,14	-
Trotuare, terase, parcări	7,41	2,60	118,3	41.51
Subzone spatii verzi si plantate	123	43,16	28,7	10,07

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI

POT= 48,42

CUT= 1,71

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT propus = POT existent corp C1 = 48,42%

CUT= 1,71

Se justifică depășirea valorii P.O.T. cerută prin Certificatul de Urbanism din următoarele motive:

- Prin Certificatul de Urbanism a fost solicitată **extinderea pe verticală a corpului C1 (138 mp) și desființarea corpului C2 (20 mp) respectiv C3 (4 mp)**, iar suprafața construită rezultată în urma desființării celor două corpuri fiind de 138 mp, reprezentând suprafața corpului C1, pentru care nu s-a cerut demolare parțială ci doar extindere pe verticală;
- Conform art. 7.2.24 din RLUB, *pe terenurile cu folosință actuală LI nu se poate schimba POT existent, înțelegând prin aceasta că POT-ul nu poate fi mărit dar poate fi micșorat, întrucât Primăria Municipiului Botoșani a eliberat un Certificat de Urbanism pentru desființarea C2 și C3 și extinderea pe verticală a corpului C1.*

În consecință, POT-ul rezultat și cel propus este același (48,42%) iar el este determinat de suprafața construită a corpului C1 care își menține aceeași suprafață conform extras PAD.

7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Având în vedere cerința crescută a populației de cumpărarea unei locuințe în Municipiul Botosani, SC SALON ARMONIA SRL- dezvoltator imobiliar, în scopul de a construi un "BLOC DE LOCUINȚE ", achiziționează un imobil alcătuit din teren (285 mp) și clădiri, situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe str. Octav Onicescu nr. 10.

Prin grija investitorului, sunt asigurate studiile preliminare: studiu topografic, studiu geotehnic. După aprobarea PUZ + R se va demara proiectul pentru desființarea corpurilor de clădiri C1, C2.

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 216 din 29.03.2022 eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI, prin care este cerută elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Urmărind asigurarea condițiilor reglementate pentru realizarea investiției "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1 (PENTRU REALIZAREA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER)" - în BOTOSANI, str. Octav Băncilă nr. 10, investitorul a asigurat întocmirea prezentului studiu și, dorește să promoveze, pentru aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local Botoșani, documentația urbanistică (PUZ) aferentă.

În etapa următoare, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor asigura studii suplimentare:

- studiu de însorire, asupra confortului și sănătății populației privind aportul minim de însorire al camerelor de locuit;

Investiția se va realiza din sursele proprii ale investitorului.

8. CONCLUZII.

Prin PUZ 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 " DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1 (PENTRU REALIZAREA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER) " - în imobilul din Municipiul BOTOSANI, str. Octav Băncilă nr. 10, parcela cadastrală 55755. Costul lucrărilor de construire, echipare edilitară și amenajare a teritoriului, pe

suprafața de teren deținută de către investitor va fi suportat de către acesta.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ propus se tratează următoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULAȚIEI PROPUSE LA REȚEAUA STRADALĂ EXISTENTĂ
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALĂ ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE reglementată pentru zona rezidențială cu clădiri de tip urban.
- INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI (regim aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR
- MĂSURI DE DELIMITARE PÂNĂ LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE (dacă există)
- MENȚIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ
- MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTĂRI SPECIFICE DETALIAȚE – permisiuni și restricții - incluse în REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- SUNT PREVĂZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENȚII URBANISTICE CE NU SE ÎNSCRIU ÎN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT.

Șef proiect
Arh. Daniel-Eugen Șoltuzu

Întocmit,
Arh. Ștefan Mariniuc

Coordonator Urbanism
Arh. Florin Mrejeru

Proiectant general
S.C.VERTUM STUDIO S.R.L.



40331461 / EUID: ROONRC. J33/2040/2018
str. Gheorghe Mihuta, nr. 220A,
sat. Lisaura, com. Ipotești,
vertumstudio@gmail.com, tel. 0723 841 532