



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire	Construire Clinică medicală, P+1E
Amplasament	Str. Primăverii, nr. 2G, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Investitor	████████████████████
Proiectant	SC ABS-BUILD SYSTEM SRL, Botoșani
Faza	Studiu de oportunitate
Data	Noiembrie 2022



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL – „CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ, P+1E”** - mun. Botoșani, str. Primăverii, nr. 2G.

2. INVESTITOR

[REDACTED], mun. Botoșani, jud. Botoșani

3. PROIECTANT

SC ABS-BUILD SYSTEM SRL,

J 07/218/2011, cu sediul în Botoșani, str. Poștei, nr. 9, et. 2, cam. 207B.

4. AMPLASAMENT

Municipiul Botoșani, strada Primăverii, nr. 2G. NC/CF 57871.

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în partea de S-V, cu deschidere la strada Primăverii, nr. 2G, în apropierea intersecției cu strada Pacea.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41, cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare de tip urban. Pentru funcțiunile complementare sunt admise: IS, Llu2, Pp, CCr.

Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă, CF 57871, aflată în proprietatea persoanei fizice Câmpanu George, cu suprafața de 499 mp, având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrată în U.T.R. 41, cu funcțiunea actuală P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, Pp – subzonă parcuri, grădini de cartier și scuaruri.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Sucevei, ce este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca. 14,30 m (carosabil 4 benzi, câte două pe sens și trotuare laterale). În prezent, zona dispune de următoarele utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea privată CF 53075
- Sud-Est – proprietate privată [REDACTED], proprietatea mun. Botoșani

- Nord-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, strada Sucevei
- Sud-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, proprietăți private.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează stabilirea condițiilor de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Primăverii, nr. 2G, CF nr. 57871, NC 57871, în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ, P+1E”.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41 (Nucului), cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban. Funcțiunea actuală a terenului este P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, Pp – subzonă parcuri, grădini de cartier și scuaruri.

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului din P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, Pp – subzonă parcuri, grădini de cartier și scuaruri în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Determinarea limitelor construcției propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate;
- Modul de amplasare pe teren al construcției;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

- Tema program stabilită de către investitor
- Ridicarea topografică
- Studiu geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate
- Vizite în teren

6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Pe terenul mai sus menționat CF 57871, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării unei clinici medicale, având un regim de înălțime de 2 niveluri (P+1E), cu suprafața construită de 234,09 mp și a asigurării utilităților necesare. Toate cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Pentru înființarea propunerii pe zona studiată se propun următoarele subzone funcționale:

Subzona Edificabil:

Pentru imobilul de referință se va schimba zona funcțională existentă în P.U.G., respectiv P, în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, ISs – construcții de sănătate.

Descriere funcțională

Construcția este caracterizată de:

- Regim de înălțime: P+1E
- Parter: Farmacie, Cabinete medicale
- Etaj 1: Cabinete medicale și zonă back office.
- Suprafața construită propusă: 234,09 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 434,72 mp
- H. maxim la atic: 8,80 m de la cota ± 0,00.

Retrageri minime:

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea clădirii astfel încât să se asigure următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limitele laterale ale proprietății de minim 2,00 m;
- față de limita posterioară de minim 3,20 m;
- față de limita frontală de minim 4,40 m.

Notă

În zona în care distanța dintre clădirea propusă și pensiunea din partea NE este mai mică de 8,00 m (respectiv 7,55 m), nu se vor realiza goluri în peretele rezistent la foc.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuilddsystem@yahoo.ro

Soluții constructive și de finisaj

Sistem constructiv

Infrastructura va fi de tip grinzi de fundare dispuse după direcții ortogonale, din beton armat monolit clasa C25/30.

Suprastructura va fi din cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee.

Închiderile perimetrare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 de cm grosime și vor fi termoizolate la exterior, iar compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă, cu grosimi diferite: 15 cm, respectiv 20 cm.

Finisaje interioare

Pardoseli și plinte

Pardoselile se vor executa din covor PVC antibacterian rezistent la trafic. Unghiurile dintre pereți și pardoseală vor fi concave.

Pereți

Vopsea lavabilă antibacteriană.

Zone placate cu faianță în grupurile sanitare.

Tavane/plafoane

Vopsea lavabilă antibacteriană.

Finisajele încăperilor vor fi:

- Lavabile
- Rezistente la dezinfectante
- Fără asperități
- Negeratoare de fibre sau particule.

Tâmplărie

Tâmplărie exterioară și interioară din PVC cu geam termopan, culoare gri antracit.

Finisaje exterioare

Soclu va fi finisat cu tencuială granulară albă.

Fațadă va fi finisată cu tencuială granulară albă, cu tencuială granulară gri antracit și cu lambriuri de lemn tratat pentru exterior.

Acoperiș

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă, izolată termic cu un strat de min. 15 cm grosime de polistiren și hidrofug cu membrană termosudabilă cu fixare mecanică.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de centrala termică cu funcționare cu gaz natural.

Subzona Circulații:

Accesuri carosabile și pietonale

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Sucevei, situată în partea NV a terenului. Aceasta este modernizată și are profilul transversal de cca. 14,30 m – carosabil cu patru benzi și trotuare laterale.

Pentru realizarea accesului la parcela CF 57871 și asigurarea locurilor de parcare necesare, s-a concesionat terenul de 521,00 mp, din NV, respectiv SV, aflat în proprietatea municipiului Botoșani, din care 81,40 mp sunt concesionați conform Actului adițional nr. 5013 din 29.06.2018 și 439,60 mp sunt concesionați conform HCL 28/26.01.2023. Astfel, în concordanță cu topografia și configurația terenului se vor amenaja un acces carosabil și unul pietonal, pe latura NV a terenului.

Alei carosabile și parcaje

Soluția propusă asigură amenajarea unei alei carosabile de 5 m lățime și platforme de parcare cu amplasament adiacent acesteia, pentru 10 autoturisme.

Circulații pietonale

Se va amenaja un acces pietonal din trotuarul de la strada Sucevei spre fațada principală a clinicii și trotuare perimetrice, de protecție, în jurul clădirii.

Subzona Spații verzi și plantate

Amenajarea incintei/ sistematizare verticală

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă, pentru implementarea proiectului (amplasarea construcției, realizarea căilor de circulație și a zonelor de parcare, asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice în rețeaua de ape pluviale) se impun lucrări de sistematizare pe verticală.

Pământul rezultat în urma săpăturilor pentru fundații va fi folosit la umpluturi (fundații, spații verzi), iar surplusul va fi dus în zonele indicate de primărie.

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 138,58 mp (27,77% din suprafața totală a terenului 499 mp) și se vor realiza plantări de protecție în



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă.

Împrejmuirea

Pentru început se va păstra împrejmuirea actuală.

Echipare tehnico-edilitară

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. 104/2011 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.

Pentru asigurarea utilităților necesare realizării clinicii medicale, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar, ce se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate:

- asigurarea alimentării cu apă prin racordarea la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile, existentă în zonă;
- asigurarea preluării apelor uzate provenite de la consumatori prin branșarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu energie electrică prin branșarea la rețeaua municipală existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu gaz prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platforme betonate și gestionarea lor prin contract de prestări servicii publice de salubritate; respectiv asigurarea depozitării deșeurilor medicale în încăperea special amenajată, de unde vor fi preluate și evacuate, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Bilanț teritorial CF 57871

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului, din care:	499,00	100	499,00	100
Suprafața construită	0,00	0,00	234,09	46,92
Suprafața construită desfășurată	0,00	-	434,72	-
Suprafața căilor de circulații	0,00	0,00	126,33	25,31
Suprafața spațiilor verzi	499,00	100	138,58	27,77
Indicatorii urbanistici	POT=0,00 CUT=0,00		POT=46,92% CUT=0,88	

Bilanț teritorial CF 57871 + teren concesionat 521,00 mp

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului, din care:	1020,00	100	1020,00	100
Suprafața construită	0,00	0,00	234,09	22,95
Suprafața construită desfășurată	0,00	-	434,72	-
Suprafața căilor de circulații și a parcărilor	0,00	0,00	405,24	39,73
Suprafața spațiilor verzi	1020,00	100	380,67	37,32
Indicatorii urbanistici	POT=0,00 CUT=0,00		POT=22,95% CUT=0,43	

7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea realizării acestui proiect răspunde cererii tot mai mari de instituții noi de sănătate, adaptate nevoilor actuale ale cetățenilor și se pliază contextului prezent, prin asigurarea de multiple servicii medicale într-o zonă aflată în dezvoltare.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Investitorul [REDACTED] deține imobilul CF 57871, are ca scop construirea unei clinici medicale pe un teren cu o suprafață de 499,00 mp, situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Primăverii, nr. 2G.

Prin grija investitorului, sunt asigurate studiile preliminare: studiul topografic și studiul geotehnic.

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 818 din 27.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerut elaborarea P.U.Z.

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

- Studiu de circulație.

Investiția se va realiza din sursele proprii ale investitorului.

Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu aflat într-un proces de reconversie funcțională, datorată dinamicii socio-economice din ultimii ani.

8. CONCLUZII

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – ce trebuie aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICARE P+1E" în municipiul Botoșani, strada Primăverii, nr. 2G, parcela cadastrală 57871.

Costul lucrărilor de construire, echipare edilitară și 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 accesurilor la parcelă, realizate pe teren proprietatea municipiului Botoșani.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul P.U.Z. propus se tratează următoarele categorii de probleme:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului din P în IS.
- Conformarea circulației propuse la rețeaua stradală existentă;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Indici și indicatori urbanistici (regim aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- Măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- Reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit:
Arh. Ilinof Iulia

Coordonator:
Arh.urb. Florin Mrejeru