



proiect:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI

beneficiar:

ÎMPREJMUIRE TEREN

proiect/faza:

ROZVOV FLORENTINA

457/2023, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: ROZVOV FLORENTINA

Amplasament: str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, mun. Botoșani, jud. Botosani, CF/NC 70509,

Proiectant general: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 457 /2023

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. - **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al Mun. Botoșani;

Regulament Local de Urbanism – Mun. Botoșani;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic. Bază legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat, proprietate privata ROZVOV FLORENTINA, se afla în str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, CF/NC 70509, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 – LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF70509 – 1097mp (1076mp din acte)**
 - pe latura de NORD- VEST – proprietate privată persoane fizice / juridice CF/NC 67652
 - pe latura de NORD- EST – str. Barbu Lăzăreanu, CF/NC 675101
 - pe latura de SUD – EST – str. Izvoarelor, CF/NC 66947
 - pe latura de SUD- VEST –proprietate privata persoane fizice /juridice CF/NC 50510

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata ROZVOV FLORENTINA, se afla in intravilanul Mun. Botoșani, str. Barbu Lăzăreanu nr.37A, identificat prin **CF70509** conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 1097mp din măsurători (1076mp din acte).

Total suprafață referință = 1097mp

Regim special impus terenului: U.T.R. 8 – LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban conform P.U.G. Botoșani.

Regim de actualizare – intenția nu se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și se condiționează în conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din L350/2001 actualizată de întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent. Astfel, pentru amplasamentul studiat se propune modificarea zonei funcționale stabilite prin PUG din LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban corespunzător zonei funcționale complementar admise în UTR 8 și care se încadrează în recomandările RLUB Art.8.8, respectiv zona IS – zonă de instituții și servicii de interes general, subzona ISps – subzona prestări servicii.

Amplasamentul studiat pentru realizarea Investiției propuse este situat in zona centrala a municipiului Botoșani - LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, conform R.LU.B. Botoșani.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință – curti constructii, nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră. Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Amplasamentul studiat este situat în str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, CF/NC 70509, mun. Botoșani, jud. Botosani. Zona pe care se afla amplasamentul este considerata o zona cu stabilitate asigurată. In aceasta zona vor fi respectate recomandarile facute de inginerul geotehnist.

2.3. Circulația:

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, CF/NC 70509, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 8.

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Vest de strada Barbu Lăzăreanu. Aceasta este modernizată cu strat de uzura din asfalt și are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 7,00 m carosabil cu trotuar pe ambele laturi de cca 1,00m și parcări amenajate pe domeniul public. Se propune accesul la parcela studiată din str. Izvoarelor, drum public aflat în reabilitare, cu profil stradal format din carosabil 6,00m, acostamente și trotuare (1,50m) pe ambele sensuri.

Ocuparea terenurilor:

Terenul propus studiului este liber de sarcini. Pe amplasamentul studiat nu se află construcții.

În zona din vecinătatea amplasamentului studiat există construcții cu funcțiuni de locuințe unifamiliale.

EXISTENT	CF50598	
	suprafata	procent
TEREN	1097mp (1076mp din acte)	100
SPATIU VERDE	1097,00mp	100,00
CIRCULAȚII	0,0mp	0,00
CONSTRUCTII Sc	0,0mp	0,00
Constructii Sdc	0,0mp	0.00
P.O.T.		0,00
C.U.T.		0,00

Se propune modificare destinației funcționale pe parcela studiată, corespunzător funcțiunii propuse, respectiv spațiu prestări servicii – spălătorie auto.

Aceste modificări/proponeri pot fi observate în planșa A.04 – reglementări urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinătatea amplasamentului studiat sunt identificate următoarele :

- rețele distribuție energie electrică ;
- rețele alimentare cu apă potabilă ;
- rețele canalizare ;
- rețele alimentare cu gaze naturale ;
- rețele telecomunicații ;
- rețele transport urban ;
- servicii de salubritate ;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA pe suprafața de referință de 1097,00mp, imobil aflat în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin CF70509 și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate a unor spații pentru prestări servicii – spălătorie auto, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Barbu Lăzăreanu, nr. 37A, CF/NC 70509, mun. Botoșani, jud. Botoșani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 .

Se propune modificarea zonei funcționale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă IS – zonă de instituții și servicii de interes general, subzona ISps – subzona prestări servicii.

- **POT propus 13,85% - max 50%**
- **CUT propus 0,14 - max 1,00**
- **H max propus 5,00m**

3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei edificabile figurată în planșa A04.

- **CF/NC70509 – 471mp (410mp din acte)**
 - minim 2,00m față de latura de SUD- EST aliniamentul propus al parcelei către str. Izvoarelor
 - minim 3,00m față de latura de SUD- EST – proprietate privată persoane fizice /juridice, CF/NC50510
 - minim 2,00m față de latura de NORD- EST limita posterioară a parcelei către str. Barbu Lăzăreanu
 - minim 2,00m față de latura de NORD- VEST – proprietate privată persoane fizice /juridice, CF/NC67652

3.3. Modernizarea circulației

Pe parcela se vor asigura locurile de parcare corespunzător funcțiunilor propuse, respectiv:

- **se propun 3 locuri de parcare amenajate suprateran**

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE ÎN PLANȘA A.04 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.4. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața terenului va fi zonificată, raportat la funcțiunile propuse, astfel:

- Zona alocată construcțiilor.
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor.
- Zona de spații verzi plantate

BILANT TERITORIAL :

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare al amplasamentului studiat:

CF/NC 70509	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	1097,00	100,00%	1097,00	100,00%
SPAȚIU VERDE - CURȚI CONSTRUCȚII	1097,00	100,00%	416,00	37,92%
PIETONAL și CAROSABIL	0,00	0,00%	529,12	48,23%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	151,88	13,85%
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	151,88	0,14
P.O.T.	0,00%		13,85% - max.40,00%	
C.U.T.	0,00		0,14 – max.1,00	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	—————		P	

Descrierea obiectelor componente:

Spalatorie auto self service – realizata din structura metalica fara inchideri perimetrare, cu acoperis din policarbonat. Se vor realiza 3 boxe de spalare (self service) acoperite. In centrul constructiei se va realiza o camera tehnica unde se vor amplasa echipamentele tehnice in vederea functionarii spalatoriei.

Dimensiunile generale ale spalatoriei sunt de aproximativ 22,50m x 6,75m. Inaltimea maxima a constructiei este de 5m iar suprafata construita este de 151,88mp.

Aspirator fix tip self service – au o putere de aspirare ridicată. Sunt disponibile în mai multe variante, cu un motor sau două motoare, în carcasă realizată integral din inox sau din material galvanizat la cald și vopsit în câmp electrostatic. Motoarele au turație lentă pentru o durată lungă de viață. Și aspiratoarele self service pot fi dotate cu toate sistemele de plată(acceptor bancnote, monede/jetoane, cititor card bancar/prepaid) disponibile în cazul sistemelor de spălare.

Împrejmuiri - se vor realiza conform specificului spălătoriilor auto self service si vulcanizărilor și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare. Împrejmuirea terenului se va realiza dintr-un gard metalic, cu stalpi si panouri de gard zincate, bordurate, pe o fundatie si soclu din beton armat.

Separatorul de hidrocarburi – este pozitionata in partea laterala dreapta a terenului studiat si reprezinta o suprafata betonata care gazduieste containere (europubele de 240l/buc), in care se colecteaza deseurile menajere (ambalaje hartie, carton sau mase plastice).

- Colectarea apelor uzate provenite de la spalatoria auto, se va face prin rigolele HAURATON 4,50 x 1,20 x 0,80 m amplasate in pardoseala boxelor pentru spalare autovehicule, dupa care apa colectata va fi trecuta printr-un separator de hidrocarburi OLEOPATOR-K-TN6-10 pentru retinerea namolului, uleiurilor si a produselor petroliere; dupa preepurare, apele uzate var fi deversate in bazinul vidanjabil impermeabilizat proiectat.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie ingropata la o adancime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distributie, va fi realizata din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface si cerinta de apa pentru stingerea incendiilor cu instalatii de hidranti exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere constructia se va racorda la rețeaua de canalizare existenta.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate si drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare si vor fi evacuate, gravitacional in rigola stradala existenta.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existenta in zona.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării obiectivelor propuse, se vor realiza integral de către investitor.

4. 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 municipiului;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a zonei, prin crearea unor zone dedicate spațiilor pentru locuit.

Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atrage investiții noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare și rutiere, investiția se integrează și este oportună dezvoltării și regenerării zonei urbane. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

**Intocmit,
arh. Constantin Haralamb**

**Coordonator Urbanism,
arh. Mihai Tulbure**