



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. 360.U./2023– STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. I.L.CARAGIALE NR. 39, BOTOȘANI CF/64038

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de oportunitate, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada I.L.CARAGIALE nr. 39 CF/Nr. Cad. 64038, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI".

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- 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. BENEFICIAR:

3. PROIECTANT GENERAL:

S.C. MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare RO14977731;

- Adresă:

Jud. Botoșani, Mun. Botoșani, Pietonalul Transilvaniei nr. 4;

4. 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 184 din 26.05.2021;

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;
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;
- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000;
- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani
- H.G. 525/1996 – 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.
- 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
- Prevederile codului civil

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI

5. AMPLASAMENT:

BOTOȘANI, STR. I.L. CARAGIALE NR. 39, NR. CAD 64038, CF 64038

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 26(I.L.CARAGIALE).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 64038, respectiv CAD nr. 64038 - Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 578,00 mp, din măsurători 530,00, având categoria de folosință de teren arabil și curți construcții, a fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 2532/16.11.2022.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Est) – proprietate privată, NR.CAD/CF64039, NR.CAD/CF54847;
- în dreapta (Sud-Est) – proprietate privată, NR.CAD/CF69925;
- în stânga (Nord -Vest)– proprietate privată, teren neintabulat;
- în față (Sud -Vest) – str. I.L.CARAGIALE, CF 64819

CARACTERUL ZONEI

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 26 – I.L. CARAGIALE.**



- Tipuri de subzone funcționale în UTR26: IS, LMu1, LMu2, LMre1, Pp, Ccr;
- Funcțiunea dominantă în UTR26 în intravilan: **LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**



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. 360.U./2023 – STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. I.L.CARAGIALE NR. 39, BOTOȘANI CF/64038

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI

- Funcțiuni complementare admise în UTR26 în intravilan: IS, LMu2, LMre1, Pp, Ccr
- Funcțiuni interzise în UTR26 în intravilan: LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, Ccf, S.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții – s – 383 mp și teren arabil – s – 147mp, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Terenul este împrejmuit și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 184/2021, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 26(I.L.CARAGIALE), în subzona LMre1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban).

Imobilul nu este situat în zonă de protecție a unui monumentului istoric.

Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din str. I.L.CARAGIALE.

Terenul, în suprafață măsurată de **530,00** mp a fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu

Terenul se află în proprietatea lui

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare C.

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 la limita proprietății.

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime Parter și Etaj Parțial.

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

- - modificarea zonei funcționale existente LMre1 corespunzător noilor funcțiuni propuse **LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban.**
 - determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă;
 - determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirii destinate locuințelor colective propuse;
 - determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

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

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

7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 26 (I.L.CARAGIALE), în subzona LMre1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban).

Pentru realizarea obiectivului de investiție – construire locuință, cu regim de parter+etaj parțial, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

A. zona edificabilă - LOCUINȚĂ

Lucrările de construcție care vizează prezentul proiect constau în edificarea unui imobil P+1p.

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente LMre1 corespunzător noilor funcțiuni propuse **LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 M) , LMu1 – SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ (LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) CU CLĂDIRI DE TIP URBAN, CONFORM PREVEDERILOR ART. 7.3.1. DIN R.L.U.B.**



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. 360.U./2023– STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. I.L.CARAGIALE NR. 39, BOTOȘANI CF/64038

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI

- pentru clădirea de locuit, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita stradala de proprietate minim **8,00 m**;
- față de limita laterală stânga minim **3,00 m**;
- față de limita laterală dreapta – conform codului civil;
- fata de limita posterioara – conform codului civil;
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime parter +etaj parțial – Hmax la atic este de 7,30 m.

- accesuri:

- acces pietonal și carosabil din str. I.L.Caragiale ;

- SC cca = 180,00 mp

- SDCcca = 260,00 mp

- funcționalități propuse:

- cameră de zi, dormitoare și dependințe (vestibul, bucătărie, băi, cameră tehnică, dressing);
- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV
- grad de rezistență la foc - II

- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

- Inchiderile perimetrare se vor realiza: Sistem multistrat din zidărie și vată minerală bazaltică;

- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA– grosime 15 cm;

- Termoizolație minim 30,00 cm la închidere acoperiș;

- Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de culoare A (alb) și placaje de cărămidă aparentă;
- tencuială mozaicată de culoare gri pentru soclu;
- tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan;
- aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

- Se va reface împrejmuirea pe toate laturile

B. zona circulații în incinta imobilului

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 220,00 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces, loc de parcare, platforme betonate, zonă pentru grătar.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare: PTh / DTAC.

Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 120,00 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:



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. 360.U./2023– STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. I.L.CARAGIALE NR. 39, BOTOȘANI CF/64038

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1Ep, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 456/24.07.2023 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

■ Construcția studiată se încadrează la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANȚĂ** (conform H.G. 766/1997) și la **CLASA "IV" DE IMPORTANȚĂ** (conform Normativului P100 – 1/2013).

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea pentru zona studiată este „LOCUINȚĂ”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale, locuri de parcare, platforme betonate;
- zonă verde, etc

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPUȘ		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,00	180,00	260,00	33,96
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0,00	0,00	0,00	223,77	0,00	42,22
3	SPATII VERZI	0,00	0,00	0,00	126,23	0,00	23,82
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	530,00		100,00	530,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00		33,96	%	35%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,00		0,49		1
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		0,00		1,44		3

Parcelele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.

8. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- irealizarea 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 această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

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.

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate de 5 ani până la preluarea acestora în P.U.G. și R.L.U. Bt.

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.

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:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

CONFIGURAREA, VOLUMETRIA ȘI EXPRESIA ARHITECTURALĂ A IMOBILULUI PROPUȘ.

Întocmit

arh. Dana GHIGA

arh. urb. Roxana Iulia VĂDEANU