



proiect:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

S+P+2E+3E retras

beneficiar:

proiect/faza:

343/2023, P.U.Z. - **STUDIU DE OPORTUNITATE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3E retras
str. Ștefan Luchian, NR. 25, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3E retras

Beneficiar:

Amplasament: str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani

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

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 343 /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 , se afla în str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 6 - CENTRU ADMINISTRATIV.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF56894 – 471mp (410mp din acte)**
 - pe latura de NORD- VEST – proprietati private CF/NC 60723
 - pe latura de NORD- EST – proprietati private mun. Botoșani și proprietate privata persoane fizice / juridice CF/NC 62275 – C1
 - pe latura de SUD – EST – proprietate privata persoane fizice /juridice CF/NC 58411
 - pe latura de SUD- VEST – drum public str. Ștefan Luchian CF/NC 68991

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata , se afla in intravilanul Mun. Botoșani, str. Stefan Luchiannr.25, identificat prin **CF56894** conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 471mp din măsurători (410mp din acte).

Total suprafață referință = 471mp

Regim special impus terenului: U.T.R. 6 – CENTRU ADMINISTRATIV – LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) 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 LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban corespunzător zonei funcționale complementar admise în UTR 6 și care se încadrează în recomandările RLUB Art.8.6, respectiv zona LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de de trei niveluri (peste 10,00m), subzona Llu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Amplasamentul studiat pentru realizarea Investiției propuse este situat in zona centrala a municipiului Botoșani - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) 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 este situate în zona de protecție a monumentului istoric BT -II-m-B-01928 “Primăria veche”.

Amplasamentul studiat este situat în str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, 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 in intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 6 - CENTRU ADMINISTRATIV – centrul principal Botoșani și parțial Centrul Istoric Botoșani. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se permite un regim de construire mai intens, prin reducerea parțială a zonelor de tip LM în favoarea zonelor de tip Llu2, se extind suprafețele plantate publice (Pp).

Terenul studiat este delimitat pe latura de SUD-VEST de strada Ștefan Luchian. Aceasta este modernizată cu strat de uzura din asfalt si 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.

Ocuparea terenurilor:

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

In zona din vecinatatea amplasamentului studiat exista construcții cu funcțiuni de locuințe unifamiliale și spații administrative.

EXISTENT	CF50598	
	suprafata	procent
TEREN	471mp (410mp din acte)	100
SPATIU VERDE	471,00mp	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 parcelele studiate, corespunzător funcțiunii propuse, respectiv locuințe și funcțiuni complementare.

Aceste modificari/propuneri pot fi observate in plansa A.04 – reglementari urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- rețele distributie energie electrica ;
- rețele alimentare cu apa potabila ;
- rețele canalizare ;
- rețele alimentare cu gaze naturale ;

- rețele energie termica ;
- rețele telecomunicatii ;
- 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 investitie 100% PRIVATA pe suprafața de referință de 471,00mp, imobil aflate în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin CF56894 și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate a unor spații de locuit și 1 spațiu administrativ – birou la parterul imobilului propus, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 6 - CENTRU ADMINISTRATIV – centrul principal Botoșani și parțial Centrul Istoric Botoșani. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se permite un regim de construire mai intens, prin reducerea parțială a zonelor de tip LM în favoarea zonelor de tip Llu2, se extind suprafețele plantate publice (Pp).

Se propune modificarea zonei funcționale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă LI – zonă rezidențială cu clădiri cu maim ult de de trei niveluri (peste 10,00m), subzona Llu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

- **POT max propus 40%**
- **CUT max propus 1.44**
- **H max propus 15 m**

Cladirea va avea functiunile dispuse astfel:

Subsol – 6 locuri parcare, spatii tehnice pentru echipamanete ale instalatiilor, adapost aparare civila.

Parter- 1 apartament cu 4 camere, 1 spatiu administrativ (birou)

Etaj 1 - 1 apartament cu 5 camere

Etaj 2 - 1 apartament cu 5 camere

Etaj 3 – 1 apartament cu 4 camere

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

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

- **CF/NC56894 – 471mp (410mp din acte)**

- minim 4,00m față de latura de SUD- VEST aliniamentul parcelei către str. Ștefan cel Mare
- minim 1,50m față de latura de SUD- EST – proprietate privata persoane fizice /juridice, CF/NC58411
- minim 0,60 m măsurat de la terasa descoperită peste subsol, cota 0,00 a construcției propuse, respectiv la min 5,80m față de conturul parterului construcției față de latura de NORD – EST – către proprietatile private mun. Botoșani și proprietate privata persoane fizice / juridice CF/NC 62275 – C1
- minim 0,60 m măsurat de la terasa descoperită peste subsol, cota 0,00 a construcției propuse, respectiv la min 2,86m față de conturul parterului construcției față de latura de SUD – VEST – către proprietatile private mun. Botoșani și proprietate privata CF/NC 60723

3.3. Modernizarea circulației

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

- se propun 6 locuri de parcare amenajate la subsol, min 1 loc parcare/ unitate de locuit - 4 apartamente
- 2 locuri pentru spațiul cu destinația administrativ - birou

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA 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 spatii verzi plantate

BILANT TERITORIAL :

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare al amplasamentului studiat:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT-LMu1		PROPUS-LIu1	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	471.00	100.00	471.00	100.00
SPATIU VERDE -curti constructii	471.00	100.00	130.32	27.67
PIETONAL	0.00	0.00	108.6	23.06
CAROSABIL	0.00	0.00	43.68	9.27
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	188.4	40.00
Constructii Sdc	0.00		678.0	
P.O.T.	0.0		40.0	
C.U.T.	0.00		1.44	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		S+P+2E+3E retras	

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apă va trebui să fie îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distribuție, va fi realizată din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface și cerința de apă pentru stingerea incendiilor cu instalații de hidranți exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere construcția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare și vor fi evacuate, gravitațional în rigola strădala existentă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă.

Desurile menajere vor fi depozitate la platforma de colectare din zona pieței revoluției amplasată la o distanță de aproximativ 180 m față de clădirea propusă.

Zona în care se propune amplasarea clădirii de locuit are în apropiere 3 parcuri (Parcul primăriei, parcul Ghe. Avramescu și parcul Junior) dar și locuri de joacă, unde copiii își pot petrece timpul liber și pot desfășura diferite activități recreative.

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**