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

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de oportunitate, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada DRUMUL TĂTARILOR nr. 63H nr. 64787 Nr. Cad. 64787, în vederea realizării obiectivului ”CONSTRUIRE LOCUINŢĂ PARTER”.

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 şi tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. BENEFICIAR:

[redacted]

- Adresă:

[redacted]

- Numărul de telefon, de[redacted]

[redacted]

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. Botoşani, 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 453 din 20.12.2019;

Regulament Local de Urbanism - Botoşani (R.L.U.B.);
Plan Cadastral - scara: 1/2000;
Ridicarea topografică - scara: 1/500;
Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul republicată;
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;
- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL 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

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

5. AMPLASAMENT:
BOTOŞANI, STR. DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, NR. CAD 64787, CF 64787

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 57(INTRAREA ŞTEFĂNEŞTI).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 64787, respectiv CAD nr. 64787 - Botoșani.

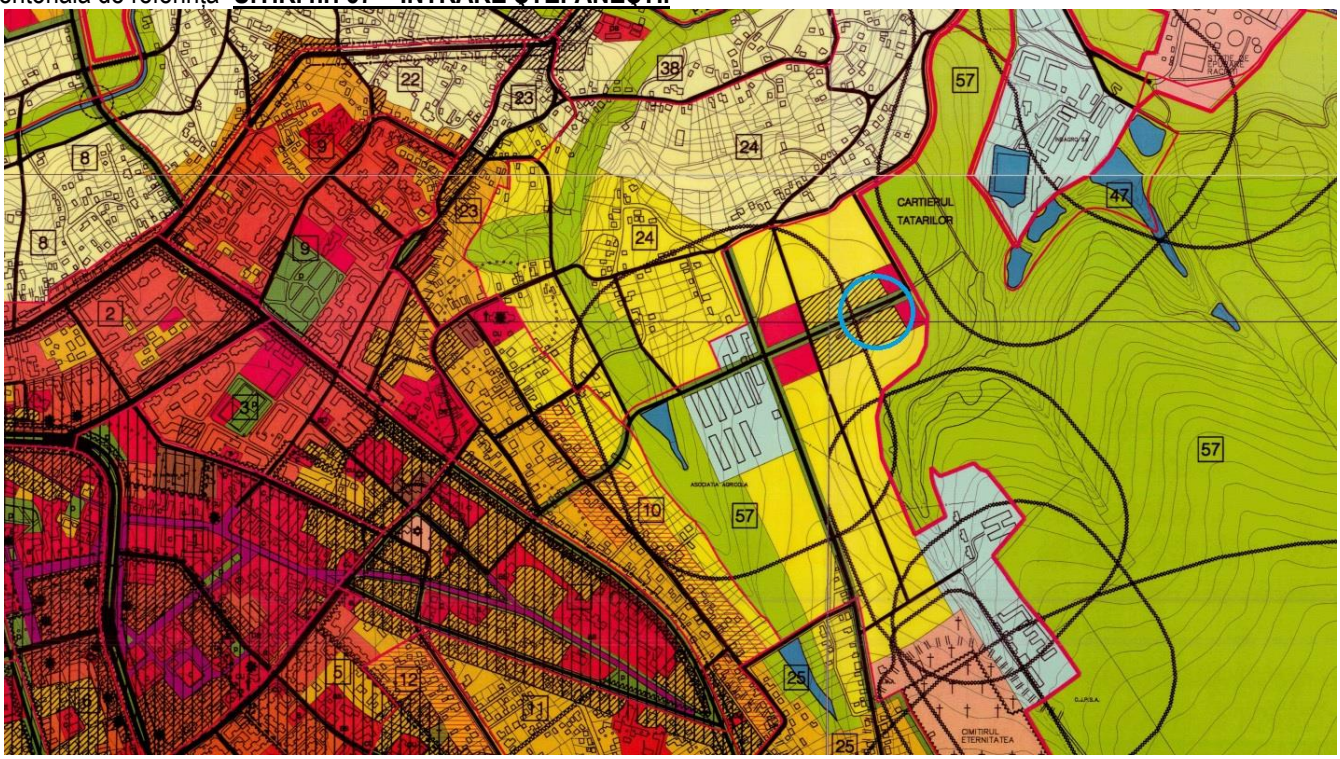
Terenul în suprafață din acte de 938,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, a fost dobândit prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 1748 din 20.06.2018.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Est) – proprietate privată, teren neintabulat;
- în dreapta (Sud-Est) – proprietate privată, NR.CAD/CF57836;
- în stânga (Nord -Vest)– proprietate privată NR.CAD/CF68249;
- în faţă (Sud -Vest)– cale de acces CF 64788 şi proprietate privată NR.CAD/CF64786

CARACTERUL ZONEI

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botosani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 57 – INTRARE ŞTEFĂNEŞTI.**



- Tipuri de subzone funcţionale în UTR57: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, LIu1, I1,A, Pp, PCs GC+TE,Ccr, TAG,TA;
- Funcţiunea dominantă în UTR57 în intravilan: **LMu1 – subzonă funcţională exclusiv rezidenţială locuinţe şi funcţiuni complementare de tip urban**
- Funcţiuni complementare admise în UTR57 în intravilan: IS, LMu2, LMre1, LMre2, LIu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, Ccr, TAG (în zonele inundabile), TA
- Funcţiuni interzise în UTR57 în intravilan: LMrf1, LMrf2, I2, A, Ccf, S, TAG (cu excepţia zonelor inundabile de la 8.57.3)

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Terenul este imprejmuit si pe amplasament a fost edificată o construcţie anexă cu destinaţia de foişor (64787 – C1) - AC 276/27.08.2019.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 453/2019, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 57(INTRARE ŞTEFĂNEŞTI), 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 calea de acces NR.CAD 64788.

Calea de acces este privată, având un profil transversal de cca 6,00 m cu loc de întoarcere de 9,00 x 12,00m.

Terenul, în suprafață totală de **938,00** mp a fost dobândit prin prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 1748 din 20.06.2018.

Terenul se află în proprietatea lui [redacted]

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare D.

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 proprietăţii.

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiţie 100% privată şi vizează asigurarea condiţiilor de construibilitate în vederea construirii unei clădiri cu destinaţia de locuinţă unifamilială, cu regim de înălţime Parter.

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

- - modificarea zonei funcţionale existente LMre1 corespunzător noilor funcţiuni propuse **LMu1 – subzonă funcţională exclusiv rezidenţială locuinţe şi funcţiuni complementare de tip urban.**

- determinarea condiţiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria şi expresia arhitecturală pentru construcţia propusă;

- determinarea lucrărilor de construcţii şi amenajare ale terenului necesare în vederea funcţionării clădirii destinate locuinţelor colective propuse;

- determinarea condiţiilor tehnice, a documentaţiilor, documentelor, avizelor şi acordurilor necesare în vederea emiterii autorizaţiei de construire şi în final a construirii obiectivului.

Pentru întocmirea documentaţiei au fost luate în considerare următoarele informaţii cu caracter analitic:

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

7. PREZENTAREA INVESTIŢIEI/OPERAŢIUNII PROPUSE

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 57 (INTRARE ŞTEFĂNEŞTI), 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 investiţie – construire locuinţă, cu regim de parter, in incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcţională:

A. zona edificabilă - LOCUINŢĂ

Lucrările de construcție care vizează prezentul proiect constau în edificarea unui imobil parter.

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

- pentru clădirea de locuit, amplasamentul propus are următoarele distanţe faţă de vecinătăţi (independent pe lot după cum urmează):

- faţă de limita stradala de proprietate minim **7,00 m;**

- faţă de limita laterală stânga minim **5,00 m;**
- fata de limita laterala dreapta minim **3,00 m;**
- fata de limita posterioara minim **2,00 m.**

- pentru construcţia de locuit sunt avuţi în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălţime parter – Hmax la streaşină este de 4,30 m, Hmax la coamă este de 5,66 m,
- accesuri în clădire:
  - acces pietonal şi carosabil existente din calea de acces ;
- SC cca = 210,00 mp
- SDCcca = 210,00 mp
- functionalităţi propuse:
  - parter – cameră de zi, dormitoare şi dependinţe (vestibul, bucătărie, băi, cameră tehnică, dressing);
  - categoria de importanţă - D
  - clasa de importanţă a construcţiei – IV
  - grad de rezistenţă la foc - III
- 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 perimetrale se vor realiza: Sistem multistrat din zidărie şi vată minerală bazaltică;
- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA– grosime 15 cm;
- Termoizolaţie minim 30,00 cm la închidere acoperiș;
- Acoperișul este de tip șarpantă (într-o apă), cu căpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.
- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:
  - tencuială decorativă de culoare A (alb), tencuială decorativă de culoare B (cafeniu) şi placaje de piatră naturală;
  - tencuială mozaicată de culoare gri pentru soclu;
  - tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan;
  - învelitoare tablă fălţuită RAL 7011;
  - aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

- nu se intervine la împrejmuirea existentă (A.C. 276/27.08.2019).

B. zona circulaţii în incinta imobilului

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 288,00 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces și loc de parcare.

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

Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 440,00 mp
- Zona afectată de construcţie se va reface şi 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:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 808/15.12.2022 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 „LOCUINŢĂ".

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor la sol 2 locuri de parcare;
- zonă verde, etc

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	35,00	0,00	3,73	210,00	210,00	22,39
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	69,40	0,00	7,40	288,00	0,00	30,70
3	SPATII VERZI	833,60	0,00	88,87	440,00	0,00	46,91
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	938,00		100,00	938,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0,00			22,39 %		**35%**
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT	0,00			0,22		**1**
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		0,00		1,00		**3**

Parcajele 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 şi de amenajare a teritoriului, pe suprafeţele de teren ce sunt deţinute de către investitor va fi suportat de către acesta.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare şi a opiniilor iniţiatorilor, în conţinutul PUZ propus se tratează următoarele categorii de probleme:

ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR

CONFIGURAREA, VOLUMETRIA ŞI EXPRESIA ARHITECTURALĂ A IMOBILULUI PROPUS.

Întocmit
arh. Dana GHIGA
arh. urb. Roxana Iulia VĂDEANU