



proiect:

**ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA DEMEMBRĂRII
IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

beneficiar:

MAISTRUC VALENTIN-IONUT

proiect/faza:

485/2024, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU - LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA DEMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Str. PECO, nr.17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU - LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA DEMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar: MAISTRUC VALENTIN-IONUT

Amplasament: Str. PECO, nr.17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani,

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

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 485/2024

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 ÎNTOCMIREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat, proprietate privata MAISTRUC VALENTIN-IONUT, se află în Str. PECO, nr.17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56 – I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial), LMu2 (parțial).

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF69381 – 4625mp (4981mp din acte)**
 - pe latura de NORD- EST – CALE DE ACCES – drum public str. Peco, CF/NC66040
 - pe latura de NORD-VEST – proprietati private persoane fizice / juridice, CF/NC 56269 - drum privat, CF/NC 56268 – proprietate privată
 - pe latura de SUD – EST – proprietate privată persoane fizice / juridice, CF/NC 69488 - proprietate privată
 - pe latura de SUD - VEST – proprietati private teren neintabulat,

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata MAISTRUC VALENTIN-IONUT, se afla in intravilanul Mun. Botoșani, Str. PECO, nr.17, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56, identificat prin CF/NC 69381 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 4625mp din măsurători (4981mp din acte).

Total suprafață referință = 4625mp

Regim special impus terenului: UTR 56 – I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial), LMu2 (parțial) 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 reglementarea zonei funcționale stabilite prin PUG din I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial), LMu2 (parțial), corespunzător subzonei funcționale LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Amplasamentul studiat pentru realizarea Investiției propuse este situat în partea de nord-vest a municipiului Botoșani - I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial), LMu2 (parțial), conform R.LU.B. Botoșani.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință – arabil, 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. PECO, nr.17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani. Zona pe care se afla amplasamentul este considerată o zonă cu stabilitate asigurată. În această zonă vor fi respectate recomandările făcute de inginerul geotehnist.

2.3. Circulația:

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe Str. PECO, nr.17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56 – ZONA INDUSTRIALA IV. Față de situația existentă (1998), se restructurează.

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Est de str. Peco nemodernizată, din piatră și cu dimensiuni variabile de aproximativ 6,00m-7,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC66040, domeniul public în curs de definire și modernizare.

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	CF69381	
	suprafata	procent
TEREN	4625mp (4981mp din acte)	100
SPATIU VERDE	4625,00mp	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 reglementarea destinației funcționale pe parcelele destinate construirii, respectiv LMu1 locuințe și funcțiuni complementare și destinația CCr de cai de comunicație rutieră pentru lotul 1 propus.

Aceste modificări/propuneri pot fi observate în planșa A.03 – reglementări urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

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

- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Peco - CF/NC66040 ;

- rețele alimentare cu apa potabila - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Peco - CF/NC66040 ;
- rețele canalizare menajera - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Peco - CF/NC66040 ;
- rețele alimentare cu gaze naturale adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Peco - CF/NC66040 ;
- servicii de salubritate – contract cu firma 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 4625,00mp, imobil aflate în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin CF69381 și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate a 6 loturi propuse destinate locuințelor unifamiliale, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, Str. PECO, nr.17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56 – ZONA INDUSTRIALA IV. Față de situația existentă (1998), se restructurează.

Se propune reglementarea zonei funcționale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă LMu – zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (până la 10,00m), locuințe și funcțiuni complementare și lotizarea coerentă în vederea asigurării accesurilor corespunzătoare la parcelele destinate construirii de locuințe unifamiliale.

- **POT max propus 35%**
- **CUT max propus 1,00**
- **H max propus 10,00m**

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

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonelor edificabile stabilite pentru fiecare parcelă configurată și destinată construirii, figurate în planșa A03.

- **CF/NC769381 – 4625mp**
 - minim 5,00m față de aliniamentul loturilor propuse destinate construirii spre NORD- VEST, către calea de acces propusă LOT 1
 - minim 2,00m față de laturile laterale ale loturilor propuse destinate construirii cu respectarea Codului Civil,
 - minim 2,00m față de laturile posterioare ale loturilor propuse destinate construirii

3.3. Modernizarea circulației

Pe parcela se vor asigura locurile de parcare corespunzător funcțiunilor propuse, respectiv **minim 1loc parcare/ unitate de locuit** .

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA A.304 – 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:

CF/NC 69381	EXISTENT		PROPUS LMu1		PROPUS CCr	
	suprafața	procent	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	4625,00	100,00%	4065,07	87,89%	560	12,10%
SPAȚIU VERDE - CURȚI CONSTRUCȚII	4625,00	100,00%	2618,3	56,61%	-	-
PIETONAL si CAROSABIL	0,00	0,00%	582,70	12,60%	560	12,10%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	864	21,25%	-	-
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	2592,0	-	-	-
P.O.T.	0,00%		35,00%		12,10%	
C.U.T.	0,00		1,00		-	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	--		P+2E		-	

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de parcelare al studiat amplasamentului si ocupare a parcelelor destinate construirii:

Loturi propuse destinate construirii – LMu1	Suprafața construita maxim admisă	Suprafața construita desfășurată maxim admisă	POT max
LOT 2 – 593mp	207,55	593,00	35%
LOT 3 – 600mp	210,00	600,00	35%
LOT 4 – 600mp	210,00	600,00	35%
LOT 5 – 600mp	210,00	600,00	35%
LOT 6 – 600mp	210,00	600,00	35%
LOT 7 – 1072mp	375,20	1072,00	35%
LOT 1 propus CCr – 560,00mp			

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie extinsă și va fi îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distribuție, 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 constructiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existenta în profilul str. Peco. Se propune extinderea rețelei de canalizare, în scopul asigurării evacuării apelor uzate menajere rezultate de la locuințele unifamiliale propuse.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele parcelelor propuse betonate și drumurile de acces printr-o rețea de canalizare pluvială propusă și vor fi evacuate, gravitațional în rigolele stradale propuse.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existenta în 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**