



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul
Botosani, 710058
Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R010RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipericiuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect solicitarea avizului de oportunitate, pentru terenul situat în intravilanul mun. Botoșani, bulevardul George Enescu nr. 24, CF nr. 53867, în vederea realizării obiectivului „**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE**”.

Prin prezentul memoriu tehnic se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat și a indicilor urbanistici;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de amplasament a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cu cadrul construit existent.

Documentația P.U.Z. va analiza și evalua problemele funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

2. INVESTITOR

BOCAN ADRIAN, persoană fizică română.

- Adresă: str. Independenței nr.1, mun. Botoșani, județul Botoșani.

3. PROIECTANT

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/1086/1993, cod unic de înregistrare RO 4906270.

- Adresă: str. Cuza Vodă nr. 2, mezanin, mun./ județul Botoșani.
- Persoană de contact: arh. Tulbure Mihai.

4. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

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

- Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Botoșani.
- Planul de situație topografic
- Studiul geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350 din 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;

- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000;
- H.G. 525 din 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;
- Prevederile codului civil;

5. AMPLASAMENT

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN CURȚI CONSTRUCȚII este situat:

- În intravilanul municipiului Botoșani;
- În U.T.R. 40 – Curcubeului.

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcela de referință) supus studiului de față are suprafața totală $S = 144,00$ mp.

Terenul din amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descentrată pe direcția est – vest;
- Teren curți construcții;
- Deține aliniament la bulevardul George Enescu.

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 40 – Curcubeului, intravilan se află într-o zonă cu funcțiunea dominantă - LIu1 - Zonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Vecinătăți amplasament:

- NORD-VEST – locuințe colective (NC 50100);
- NORD-EST – proprietatea primăriei municipiului Botoșani (parcare);
- SUD-VEST – proprietatea primăriei municipiului Botoșani (parcare);
- SUD-EST – alei circulație pietonală (NC 67855).

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea construirii unui imobil cu spații comerciale la parter și etaj.

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

- Determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de construire);
- Determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului;
- Determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire.

7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o solicită investitorul va fi o construcție P+1E cu spații comerciale la parter și etaj.

U.T.R. 40 are denumirea de U.T.R. CURCUBEULUI cu funcțiunea dominantă de LIu1.

- Funcțiuni admise: IS, LMu1, LMu2, LIu2, A, Pp, CCr, CCp;

- Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, I1, I2, A, Pcs, CCf, CCr, CCp, S.
- Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare „B”

Regim de înălțime: $P+1E - H_{max}$ (la atic) = 9,00 m de la CTS (cota terenului sistematizat).

Gradul de rezistență la foc al clădirii propuse va fi I-II, fiind utilizate materiale durabile, inclusiv la acoperișul terasă.

Potențialul amplasamentului:

- Teren liber de construcții;
- Există condițiile geotehnice pentru realizarea construcției;
- Racord la utilități.

Echiparea tehnico-edilitară.

Zona studiată dispune de următoarele rețele de utilități:

- Rețea publică existentă pentru alimentare cu energie electrică;
- Rețea publică existentă de alimentare cu apă și canalizare;
- Rețea publică de gaze naturale;
- Rețea publică de termoficare;
- Rețele de telecomunicații;
- Rețele de transport urban;
- Salubritate.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/201 I privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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

Se propune racordarea obiectivului la rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, rețeaua de gaze naturale și la rețeaua de canalizare a apelor menajere.

Organizarea circulației:

Se propune accesul carosabil din bulevardul George Enescu, aliniamentul parcelei 17,21 m. Va fi păstrat profilul stradal existent.

Accesul va avea lățimea de 4,50 m, **investitorul își asumă toate cheltuielile necesare amenajării accesurilor.**

În incinta studiată se vor amenaja: platformă betonată locuri de parcare propuse, platforme de acces și alei pietonale de incintă. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare:

- 2 locuri de parcare – 1 loc pentru salariați și 1 loc pentru invitați;
- Spațiu verde amenajat în suprafață de 36,1 mp, ce reprezintă 29,9 % din suprafața parcelei de referință.
- Fântâna existentă va fi dezafectată (în prezent nefuncțională).

Zonificare funcțională, Bilanț teritorial, Indicatori urbanistici

Se va adăuga zonei funcționale existente, **Llu1**, predominant rezidențială subzona de servicii **Is** și **ISps** – subzona funcțională pentru instituții publice și servicii de interes general.

Destinația parcelei – zonificare:

- Funcțiune propusă: IS și ISps– zonă de instituții publice și servicii de interes general cu cladiri P, P+1 cu înălțimi până la 9,00 m de la cota CTS.
- a. Reglementări urbanistice:
 - Bilanț teritorial 144,00 mp – parcela de referință, proprietate privată a persoanei fizice BOCAN ADRIAN.
 - Construcții propuse: IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE.
 - Căi de acces propuse: alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și loc de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție, din bulevardul George Enescu.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
mun. Botoșani, bulevardul George Enescu nr. 24				
Nr. CAD / CF 53867				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	144 mp	144 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	0 mp	70 mp	0 %	48,6 %
Suprafata cons. desf. Adc	0 mp	148 mp		
Circulații carosabile, pietonale	0 mp	30,9 mp	0 %	21,5 %
Spații verzi	144 mp	36,1 mp	100 %	29,9 %
POT existent = 0,00 %		POT propus = 48,6 %		
CUT existent = 0,00		CUT propus = 1,03		

POT maxim = 50 % .

P.O.T. realizat = 48,6 %

C.U.T. maxim = 2,00.

C.U.T. realizat = 1,03

Nr. nivele = 2 – regim de înălțime Parter + 1E.

Hmax (la atic) = 9,00 m de la CTS (cota terenului sistematizat)

Retrageri minime:

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament către bul. George Enescu –pe limita de proprietate
- retrageri față de limitele laterale - min. 0,58 m la N-V, și min.4,26 la N-E.

- retrageri față de limita S-V – aliniament pe limita de proprietate

În afara limitei de proprietate se va amenaja accesul pe proprietate. Cheltuielile vor fi suportate de investitor. Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.

8. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 646 din 30.10.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerută elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o solicită investitorul va fi un IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE..

9. CONCLUZII

Prin P.U.Z. + R.L.U. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE." - în intravilanul municipiului Botoșani, bdul. George Enescu nr. 24, județul Botoșani, CF / Nr. Cad. 53867.

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.

Considerăm că obiectivul de investiție va avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă prin:

- Proiectarea de spații comerciale determină creșterea tranzitului pietonal al zonei, deci și importanța acesteia la nivelul întregii comunități;
- Crearea unor noi locuri de muncă;
- Asigurarea unui design plăcut al spațiilor publice;
- Estetica clădirilor;
- Amenajarea spațiilor verzi;
- Construcție nou amenajată ce va îmbunătăți aspectul estetic al zonei.

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, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesului la parcelă, realizate pe domeniul public al municipiului Botoșani.

arch. Tulbure Mihai