



proiect:

**ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN**

beneficiar:

FEDOROVICI CRISTIAN ȘI FEDOROVICI EMANUELA

proiect/faza:

465 /2023, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
str. Împărat Traian, nr. 94-96, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: FEDOROVICI CRISTIAN ȘI FEDOROVICI EMANUELA

Amplasament: str. Împărat Traian, nr. 94-96, mun. Botoșani, jud. Botosani, CF/NC 57352,

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

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 465/2023

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 private FEDOROVICI CRISTIAN ȘI FEDOROVICI EMANUELA, se afla în str. mpărat Traian, nr. 94-96, CF/NC 57352, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 22 – LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF57352 – 342mp (359mp din acte)**
 - **102mp teren proprietate privată a municipiului Botoșani cconcesionat conform contract de concesiune nr.5575/06.12.2023, în scopul amenajării de platforme**
- pe latura de NORD- VEST – proprietate privată persoane fizice /juridice
- pe latura de NORD- EST – str. Împărat Traian – drum public,
- pe latura de SUD – EST – proprietate privată persoane fizice /juridice
- pe latura de SUD- VEST –proprietate privata persoane fizice /juridice

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata FEDOROVICI CRISTIAN ȘI FEDOROVICI EMANUELA, se afla in intravilanul Mun. Botoșani, str. Împărat Traian nr.94-96, identificat prin **CF57352** conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – **342mp (359mp din acte)**.

- **Total suprafață referință = 342mp (359mp din acte) și 102mp teren proprietate privată a municipiului Botoșani cconcesionat conform contract de concesiune nr.5575/06.12.2023, în scopul amenajării de platforme**

Regim special impus terenului: U.T.R. 22–LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urbanconform 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 LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban corespunzător zonei funcționale complementar admise în UTR 22 și care se încadrează în recomandările RLUB Art.8.22, respectiv zona LMu1 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Amplasamentul studiat pentru realizarea investiției propuse este situat in zona periferică de nord a municipiului Botoșani - LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, conform R.LU.B. Botoșani.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință – curți construcții și teren 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. Împărat Traian, nr. 94-96, CF/NC 57352, mun. Botoșani, jud. Botoșani. Zona pe care se află 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. Împărat Traian, nr. 94-96, CF/NC 57352, mun. Botoșani, jud. Botoșani, în zona periferică de nord a municipiului Botoșani, UTR 22.

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Est de strada Împărat Traian. Aceasta este modernizată cu strat de uzură din asfalt și are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ min. 7,00 m carosabil cu trotuar pe ambele laturi de cca 1,50m. Se propune accesul la parcela studiată din str. Împărat Traian, drum public reabilitat, cu profil stradal format din carosabil min. 7,00m, acostamente și trotuare (min. 1,50m) pe ambele sensuri.

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	CF/NC57352	
	suprafata	procent
TEREN	342mp (359mp din acte)	100
SPATIU VERDE	342mp	100,00
CIRCULAȚII	0,0mp	0,00
CONSTRUCȚII Sc	0,0mp	0,00
Construcții Sdc	0,0mp	0,00
P.O.T.	0,00	
C.U.T.	0,00	

Se propune modificarea destinației funcționale pe parcela studiată, corespunzător funcțiunii propuse, respectiv subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, locuințe și funcțiuni complementare, înălțime maximă de 10m la cornișă.

Aceste modificări/proponeri 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 ;
- rețele alimentare cu apă potabilă ;

- rețele canalizare ;
- rețele alimentare cu gaze naturale ;
- 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 342,00mp, imobil aflat în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin CF57352 și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate a unei locuințe unifamiliale, amplasate izolat în interiorul parcelei, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botoșani, str.Împărat Traian, nr. 94-96, CF/NC 57352, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea de nord a municipiului Botoșani, UTR 22 .

Se propune modificarea zonei funcționale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă LM – zonă rezidențială, subzona LMu1 – subzona exclusive rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), până la 10m.

- **POT propus 24,56% - max. 35%**
- **CUT propus 0,594 - max 1,00**
- **H max atic propus 8,40m- max. admis 10,00m**

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

Construcțiile se vor amplasa exclusiv in interiorul zonei edificabile figurată in planșa A03.

- **CF/NC57352 –342,00mp**
 - minim 5,00m față de latura de Nord - EST aliniamentul parcelei către str. Împărat Traian
 - minim 0,60m față de latura de SUD- EST – proprietate privata persoane fizice /juridice, condiționat de respectarea prevederilor Codului Civil
 - minim 3,00m față de latura de SUD - VEST limita posterioară a parcelei către parcela proprietate a municipiului Botoșani, concesionată în scopul amenajării de platforme, conform contract de concesiune nr.5575/06.12.2023
 - minim 0,60m față de latura de NORD- VEST – proprietate privata persoane fizice /juridice, condiționat de respectarea prevederilor Codului Civil

3.3. Modernizarea circulației

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

- se propun 1 loc de parcare și 1 loc de garare. Minim necesar este 1 loc parcare/unitate de locuit

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 ocupareal amplasamentului studiat:

CF/NC 57352	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	342,00	100,00%	342,00	100,00%
SPAȚIU VERDE - CURȚI CONSTRUCȚII	342,00	100,00%	127,40	37,25%
PIETONAL și CAROSABIL	0,00	0,00%	130,60	38,19%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	84,00	24,56%
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	203,11	0,594
P.O.T.	0,00%		24,56% - max.35,00%	
C.U.T.	0,00		0,594– max.1,00	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	<hr/>		D+P+1E	

Descrierea obiectelor componente:

Locuință unifamilială D+P+1E – realizata din structura cadre de beton armat, cu inchideri perimetralecu zidărie BCA, Termosistem 15cm, cu acoperis tip terasă necirculabilă.

Dimensiunile generale ale construcției sunt de aproximativ 10,60m x 8,40m. Inaltimea maxima a constructiei este de 8,40m la atic, suprafața construită este de cca 84,00mp.

Împrejmuiri – se vor realize conform specificului zonei rezidențiale și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare. Împrejmuirea terenului se va realize către stradă cu stalpi si panouri de gard, pe o fundatie si soclu din beton armat, pe laturile laterale se va împrejmu cu gard cu stalpi si panouri de gard zincate, bordurate, pe fundatie si soclu din beton armat pe lungimea proprietății, iar aferent terenului concesionat împrejmuirea se va realiza cu stâlpi metalici, fără fundații și cu panouri de gard zincate, bordurate.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie ingropata la o adancime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distributie, 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 constructia 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.

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 bransamentele la utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor .

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**