
STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN – in municipiul Botosani, str. Tulbureni, extravilan NC/CF - 66741

faza proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
inițiator/beneficiar	ROMANIUC EDUARD Botosani, str. Prunilor nr. 38B
proiectant general	SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Botoșani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2 Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550
coordonare urbanism	arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ certificat C, D, E nr. 1235

coordonare urbanism

arh. Dan Octavian Botez

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Borderou de piese scrise și desenate
- Studiu de oportunitate - memoriu

B. DOCUMENTE, ACTE

- Certificat de urbanism nr. 648/30.10.2023
- Contract de vanzare-cumparare imobiliara nr. 53/08.01.2020
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Extras de carte funciara NC/CF – 66741
- Extras de plan cadastral

C. PIESE DESENATE

A01	Plan de incadrare in zona	scara 1:2000
A02	Plan de situatie – existent	scara 1:200
A03	Plan reglementări urbanistice - zonificare	scara 1:200
A05.	Plan de situatie - proprietatea supra terenurilor existent/propus	scara 1:200

coordonare urbanism
arh. **BOTEZ DAN OCTAVIAN**

intocmit
B.I.A. SANDU E. DAN
arh. **SANDU DAN**

- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- ORDINUL (M.S.) nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Botosani.

1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili pentru terenul situat in Botosani, str. Tulbureni, NC/CF – 6674, conditiile necesare introducerii terenului in intravilanul municipiului Botosani si determinarea reglementarilor urbanistice specifice, detaliate, necesare in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime demisol si parter cu o capacitate ce cca. 4 camere de locuit.

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

- introducerea terenului in suprafata de 1549,00 mp in intravilanul municipiului Botosani
- modificarea folosintei terenului din pasune si faneata in curti constructii
- introducerea terenului in subzona functionala **LMu1** subzona exclusiva rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m
- determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructia propusa
- determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare ale terenului necesare in vederea bunei functionarii a locuintei
- determinarea conditiilor tehnice, a documentatiilor, documentelor, avizelor si acordurilor necesare in vederea emiterii autorizatiei de construire

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. si R.L.U. Botosani aflat in valabilitate;
- Extras de plan cadastral
- Documente cadastrale ale parcelei care genereaza P.U.Z.-ul :
 - extras de carte funciara
 - plan de amplasament si delimitarea a imobilului
- Studii de fundamentare intocmite concomitant cu P.U.Z.- ul:
 - studiul topografic
 - studiul geotehnic
- Documente obtinute anterior elaborarii P.U.Z.:
 - certificatul de urbanism nr. 648/30.10.2023

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Incadrarea in localitate

Imobilul studiat se afla in extravilanul municipiului Botosani, U.T.R. nr. 58, unitate teritoriala de referinta situata la est fata de trupul principal al municipiului Botosani si la nord-est de cartierul Tulbureni.

Imobilul care genereaza P.U.Z. este situat cu aliniamentul pe str. Tulbureni, in portiunea de strada cu lungimea de cca. 260,00 m situata in extravilan.

Parcela care face obiectul P.U.Z. este situata la cca. 80,00 m spre sud-est de limita intravilanului trupului principal al municipiului Botosani si la cca. 160,00 m spre nord-est de limita intravilanului cartierului Tulbureni.

In raport cu centrele municipiului Botosani, parcela este situata astfel :

- distanta pana la centrul principal, masurata in lungul strazilor Tulbureni si A.S.Puskin, pana la intersectia cu str. Victoriei este de cca. 2.230,00 m
- distanta pana la centrul principal, masurata in lungul strazilor Tulbureni si Pod de Piatra este de cca. 2.790,00 m
- distanta pana la centrul secundar Tulbureni masurata in lungul strazii Tulbureni este de cca. 1860,00 m

Parcela care face obiectul P.U.Z. este situata la cca. 250,00 m fata de bazinul statiei de pompare a apelor uzate, Tulbureni.

2.2. Date privind evolutia zonei

Pentru portiunea de sud-vest a U.T.R. nr. 58, P.U.G. Botosani prevede urmatoarea evolutie a teritoriului:

- se mentine limita intravilanului asa cum a fost stabilit prin P.U.G.B.
- se extind si/sau se modernizeaza caile de comunicatie rutiera (**CCr**)

Ulterior aprobarii P.U.G. s-au produs urmatoarele evenimente semnificative in zona:

- au fost modernizate si echipate cu toate categoriile de utilitati urbane strazile: Pod de Piatra, A.S. Puskin si Tulbureni
- se transforma statia de epurare Tulbureni in statie de pompare a apelor uzate
- se extinde teritoriul intravilan la sud de str. Pod de Piatra, in zona intersectiei cu str. A.S. Puskin si str. Tulbureni pentru realizarea unor constructii care fac parte din zona functionala **IS – servicii de interes general** si din subzona functionala **LMu1 – subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m**
- pe anumite parcele limitrofe cu segmentul din str. Tulbureni situata in extravilan s-au construit anexe ale exploatatilor agricole cu regim de inaltime P si P+M

Avand in vedere evolutia zonei si existenta echiparii edilitare integrale in lungul str. Tulbureni consideram ca intentia proprietarilor terenurilor din zona de a construi este fireasca, profitabila si legitima.

2.3 Descrierea amplasamentului

Parcela care genereaza P.U.Z. in suprafata de 1575,00 mp conform actelor de proprietate si de 1549,00 mp conform masuratorilor este inregistrata in evidentele cadastrale ale municipiului Botosani sub nr. NC/CF – 66741.

Forma parcelei este relativ regulata, cu urmatoarele dimensiuni ale laturilor:

- aliniament – latura de sud-vest cu lungimea de 20,93 m
- limitele laterale
 - de nord-vest cu lungimea de 69,70 m
 - de sud-est cu lungimea de 78,17 m
- limita posterioara - latura de nord-est cu lungimea de 21,80 m

Pantele terenului sunt urmatoarele:

- descendenta pe directia sud-est, nord-vest cu panta de cca. 5,3%
- descendenta pe directia sud-vest, nord-est cu panta medie de cca. 10,55% si de cca. 16,7% in portiunea de centru a parcelei

Vecinatatile parcelei sunt urmatoarele:

- sud-vest - str. Tulbureni
- nord-vest - proprietatea Plaiu Gheorghita parcela pe care sunt construite anexe ale exploatatilor agricole, cu regim de inaltime P+M si P
- sud-est - proprietatea Alexandroaie Gheorghe, NC/CF – 56244 pe care sunt construite anexe ale exploatatilor agricole cu regim de inaltime P+M si P
- nord-est - paraul Teascu

2.4 Elemente ale cadrului natural

2.4.1. RELIEFUL, TOPOGRAFIA

- forma parcelelor situate la nord-est de str. Tulbureni este relativ regulata cu suprafata parcelelor cuprinsa intre 1000,00 si 1600,00 mp
- forma parcelelor situate pe latura opusa de sud-est a strazii Tulbureni este neregulata
- panta versantului pe care este situata parcela care face obiectul P.U.Z. este descendenta pe directia sud-vest, nord-est, directie relativ perpendiculara pe traseul str. Tulbureni
- panta terenului pe portiunea de sud-vest este de cca. 12%
- panta terenului pe portiunea cuprinsa intre str. Tulbureni si paraul Teascu este de cca. 10,55%

2.4.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Parcela care genereaza P.U.Z. este situata la sud-est de albia paraului Teascu, cu limita posterioara a parcelei situata la cca 9, m de axul albiei paraului si nu este situata in zona inundabila..

2.4.3. CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE

Municipiul Botosani se gaseste in depresiunea Botosani-Darabani, la contact cu dealurile vestice, situatie care ii imprima astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in ultimii ani.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 8,6°C cu temperatura lunara minima de – 4,1°C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de 20,1°C (iulie).

Precipitatiile medii anuale sunt de cca. 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm. Precipitatiile care cad in zona sunt direct proportionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influentate si de orografia si localizarea geografica a judetului Botosani. Aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitatii sa cada in intervalul aprilie-august, dpa care scad in intervalul decembrie-aprilie.

In zona judetului Botosani, dominante sunt vanturile de nord-vest (23,6%); sud-est (18,7%); nord (10,7%); vest (2,1%); est (1,7%) si cele dinspre nord-est (6,4%).

2.4.4. INCADRAREA OBIECTIVULUI IN "ZONE DE RISC"

In conformitate cu legea nr. 575/22.10.2022 privind Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – sectiunea a V-a – zone de risc natural, zona municipiului Botosani se incadreaza in urmatoarele zone de risc:

- CUTREMURE DE PAMANT

Zona 72 de intensitate seismica pe scara MSK, cu perioada de revenire de cca. 100 ani

- INUNDATII

Zona cu cantitati de precipitatii peste 100-150 mm in 24 de ore cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si a scurgerilor pe torenti.

- ALUNECARI DE TEREN

Zona cu potential mediu de producere a alunecarilor de teren si probabilitate de alunecare intermediara, majoritatea alunecarilor care apar sunt alunecari primare.

- ADANCIMEA DE INGHEȚ

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-85 este de 100– 110 cm.

2.4.5. GEOLOGIA SI SEISMICITATEA

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie:

0,00 – 0,60 m – sol vegetal

0,60 – 3,50 m – argila prafoasa, galbena vartoasa

3,50 – 4,80 m – argila nisipoasa, galbena, vartoasa

In forajul executat apa subterana nu a fost interceptata.

Amplasamentul se afla situat la baza unui versant cu energie mare de relief. In contextual actual terenul nu ridica problem de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos-prafos, galben, vartos cu presiunea conventionala de baza: $P_{conv.baza} = 220Kpa$.

Complexul argilos prafos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modulul de elasticitate dynamic $E_p = 70Mpa$ si coeficientul lui Poisson $\mu = 0,42$.

Conform normativului P100 – 1/2013 zona seismica in care se incadreaza amplasamentul este caracterizata de:

- acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$

- perioada de colt – $T_c = 0,7 s$

Conform normativului NP074-2014 terenul se incadreaza:

Risc geotehnic – moderat

Categoria geotehnica – 2

3. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

3.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Pe parcela care genereaza P.U.Z. se propune asigurarea conditiilor de constructibilitate necesare in vederea construirii unei locuinte individuale alcatuita astfel :

- un corp principal cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime D+P, compusa din trei camere de locuit si spatiile utilitare aferente
- un corp de cladire secundar cu destinatia de anexa gospodareasca cu regim de inaltime P
- amenajari exterioare necesare functionarii locuintei compuse din : platforma de parcare, trotuare si alei pietonale, amenajari peisagistice, etc.
- retele de utilitati urbane, de utilizare pentru : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale
- imprejmuirea terenului pe trei laturi

Pentru asigurarea conditiilor de functionare a locuintei vor fi necesare lucrari de interventie asupra domeniului public al municipiului Botosani pe o suprafata de cca. 80,0 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilul str. Tulbureni, fasie in prezent neamenajata.

Aceste interventii vor fi necesare pentru urmatoarele lucrari :

- amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcela
- bransarea locuintei la utilitatile urbane existente in lungul strazii Tulbureni pentru apa, canal, energie electrica si gaze naturale

3.2. OPERATIUNI URBANISTICE

Operatiunile urbanistice necesare sunt urmatoarele :

- introducerea terenului in suprafata de 1549,00 mp in intravilanul municipiului Botosani, ca trup izolat
- modificarea folosintei terenului din pasune si faneata in curti constructii
- aplicarea, extinderea prevederilor **R.L.U.B.** referitoare la subzona functionala **LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala** cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m pe suprafata parcelei NC/CF – 66741
- determinarea conditiilor specifice, detaliate, aplicabile parcelei in vederea determinarii regimului de construire in asa fel incat dupa aprobarea P.U.Z. si R.L.U. aferent sa se asigure autorizarea directa a constructiilor si amenajarilor propuse

Parcela care face obiectul P.U.Z. este construibila avand in vedere ca respecta urmatoarele prevederi din R.L.U.B. referitoare la construibilitatea parcelei :

- dimensiunile si suprafata parcelei
- asigurarea accesului pietonal si carosabil direct din domeniul public, str. Tulbureni
- se poate asigura racordarea la utilitatile urbane pentru toate categoriile de utilitati din retelele existente in lungul str. Tulbureni

3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa cele doua corpuri de cladire propuse. Cladirile vor fi amplasate in mod obligatoriu, integral in interiorul edificabilului parcelei.

• RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Alinierea spre strada a cladirilor este stabilita retras de la aliniament, in prelungirea fatadei principale a cladirii existente pe parcela invecinata cu latura de nord-vest a parcelei, pe un aliniament perpendicular pe limita de nord-vest a proprietatii, retras cu 10,40 m de la coltul proprietatii (pnctul topografic nr.101)
- Retrageri laterale
 - retras cu min. 1,50 m de la limita de nord-vest a parcelei
 - retras cu min. 6,00 m de la limita de sud-est a parcelei

- Retragere posterioara
 - retras cu min. 28,00 m de la limita posterioara a parcelei
- **INALTIMEA CLADIRILOR**
 - pentru corpul principal cu destinatia de locuinta :
 - regim de inaltime D+P
 - h. max. la cornisa masurat in planul fatadei principale – 4,60 m
 - h. max. la cornisa masurat in planul fatadei posterioare – 6,70 m
 - pentru corpul secundar cu destinatia de anexa :
 - regim de inaltime – P
 - h. max. la cornisa masurat in planul fatadei principale – 3,20 m
 - h. max. la cornisa masurat in planul fatadei posterioare – 4,20 m
- **ACOPERISUL CLADIRILOR** – in sistem sarpanta
- **INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE**
 - pentru corpul principal cu destinatia de locuinta :
 - S.C. max. = 160,00 mp
 - S.D. max. = 260,00 mp
 - pentru corpul secundar cu destinatia de anexa :
 - S.C. max. = 50,00 mp

P.O.T. procent de ocupare a terenului – max. 13,60 %

C.U.T. coeficient de utilizare a terenului – max. 0,200

Nota – P.O.T. si C.U.T. sunt calculati insumand S.C. si S.D. pentru ambele corpuri de cladire.

3.4. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre edificabilul parcelei si limitele parcelei.

Zona amenajabila a parcelei ve fi utilizata strict, umai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintei si anume pentru : acces carosabil si parcare, trotuare si alei pietonale, spatii verzi cu rol ambiental si de protectie, amplasarea retelelor de utilitati, imprejmuiuri.

- **ACCES CAROSABIL SI PARCARE**
 - Se asigura o platforma de parcare care sa asigure doua locuri de parcare si suprafata de manevra necesara pentru intrarea si iesirea din parcela
 - Suprafata platformei de parcare este de cca.93,00 mp cu o pondere de ca.6,0% din suprafata totala a parcelei
- **CIRCULATII PIETONALE**
 - trotuar pentru accesul principal la locuinta cu latimea de cca. 2,0 m
 - trotuar de legatura intre accesul principal si accesul secundar la demisolul locuintei si de acces la anexa gospodareasca cu latimea ce cca. 1,25 m
 - trotuare de protectie cu latimea de 60 cm

Suprafata totala a circulatiilor pietonale este de cca. 99,00 mp cu o pondere de cca. 6,40% din suprafata totala a parcelei
- **RETELE DE UTILITATI**

Pe parcela se amplaseaza retele de utilitati de incinta, realizate in sistem subteran pentru : apa, canal, energie electrica si gaze naturale.

Avand in vedere diferenta de cota de cca. 3,50 m intre cota demisolului locuintei si cota carosabilului str. Tulbureni, in partea cea mai de jos a terenului se va amplasa o statie de pompare a apelor menajere uzate.

- **SPATII VERZI**
Se asigura spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de cca. 1147,00 mp cu o pondere de cca. 74,00% din suprafata totala a parcelei.
- **IMPREJMUIRI**
Se realizeaza imprejmuirea parcelei pe trei laturi cu o lungime totala de 120,90 m, din care :
 - 20,93 m – pe aliniament
 - 78,17 m – pe limita laterala de sud – est
 - 21,80 m – pe limita posterioara

3.5. BILANT TERITORIAL

Suprafata parcelei de referinta care face obiectul P.U.Z. este de 1575,0 mp conform actelor de proprietate si de 1549,00 mp conform masuratorilor topografice.

CATEGORIA DE FOLOSINTA	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELA NC/CF – 66741	1.549,00	100	1.549,00	100
S.C. CLADIRI (LOCUINTA+ANEXA)	-	-	210,00	13,60
PLATFORMA PARCARE	-	-	93,00	6,00
CIRCULATII PIETONALE	-	-	99,00	6,40
SPATIU VERDE	-	-	1.147,00	74,00

3.6. LUCRARI DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE

Pentru asigurarea conditiilor de functionare a locuintei se vor realiza lucrari de interventie asupra domeniului public al municipiului Botosani pe o suprafata de cca. 80,00 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilului str. Tulbureni, fasie in prezent neamenajata.

Aceste interventii constau in urmatoarele lucrari :

- amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcela
- bransarea locuintei la utilitatile urbane existente in lungul str.

Tulbureni pentru: a pa, canal, energie electrica si gaze naturale.

4. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Cheltuielile necesare realizarii obiectivelor prevazute in P.U.Z. se asigura integral din fonduri private asigurate de initiatorul/beneficiarul P.U.Z.

Se asigura fonduri pentru urmatoarele categorii de cheltuieli :

- cheltuieli pentru intocmirea tuturor studiilor si documentatiilor tehnico-economice necesare

- taxele pentru: avize, acorduri si autorizatii
 - cheltuielile pentru lucrarile de constructii si instalatii necesare realizarii cladirilor si amenajarilor
 - cheltuielile necesare pentru realizarea lucrarilor de interventie in afara limitei de proprietate prevazute in documentatie
- Nu sunt prevazute costuri care sa fie suportate de administratia publica locala.

coordonare urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU