

STUDIU de OPORTUNITATE

solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 116 / 16 02 2024

1. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN"
- BOTOSANI, Str. BUCOVINA nr. 89,
CAD/CF 55810

2. BENEFICIAR: BELCIUG ALIN

3. PROIECTANT GENERAL: SC CASA CHIRIAC SRL, J07/372/1992, CUI 607259,

cu sediul in Botosani, str. Strada Stefan Cel Mare,

1

Coordonator URBANISM: arh. **Dan Octavian BOTEZ**

NUMAR PROIECT **2403/24**

FAZA DE PROIECTARE: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: martie **2024**

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, Str. BUCOVINA nr. 89, CAD/CF 55810.

Extrasele de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul care genereaza PUZ se afla in partea de sud-vest a intravilanului aprobat pentru municipiului BOTOSANI, fiind situat pe latura vestica a str. BUCOVINA, si este incadrat, conform PUG Municipiul Botosani, in UTR nr. 49 - "*BUCOVINA intrare*".

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul studiat, localizat in intravilanul municipiului BOTOSANI, este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare *Cad. 55810/ 752 mp, pe latura vestica a str. BUCOVINA, in apropiere de limita de sud - vest a intravilanului BOTOSANI;*
- incadrare PUG *UTR nr. 49 - BUCOVINA intrare", in subzona Pp-parcuri, gradini de cartier, scuaruri;*
- functiunea dominanta in UTR

- LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimei pana la 10 m;
- functiunea complementara admisa in UTR IS - institutii si servicii de interes general;
 - proprietate privata, persoane fizice, cu drept de proprietate dobandit urmare Actului Notarial nr. 3712, din 18/12/2019 emis de NP Podut Adelina Maria;
 - suprafata teren, categorie folosinta *Cad. 55810 / 752 mp teren intravilan, folosinta arabil;*
 - constructii existente terenul este neconstruit si partial imprejmuit;
 - regim special impus terenului Teren situat in afara limitei de stabilitate a municipiului; Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice; este neconstruit si partial imprejmuit; Interdictie de construire pana la intocmire si aprobare PUZ si RLU

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta de cca. 1,48% pe directia nord-est catre sud-vest, cu diferenta ale cotelor de nivel de 0,31 m pe distanta de 20,95 m (limita de proprietate nord-vest).

Imobilul care genereaza PUZ este invecinat cu:

SUD EST 20,35 m, strada BUCOVINA;

SUD VEST 36,50 m, imobil CAD 51443, imobil proprietate privata cu constructie

parter (spatiu comercial) aflata la limita de proprietate;

NORD VEST 20,95 m, teren arabil proprietate a municipiului Botosani (103 mp),

dupa care, imobil CAD 58533, imobil proprietate privata cu constructie parter (anexa) aflata la cca. 4,00 m fata de limita de proprietate;

NORD EST 36,31 m, imobil CAD 55808, imobil proprietate privata cu constructie

de locuit si o anexa (parter) aflata la cca. 6 m fata de limita de proprietate.

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studiu si, pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor de interes public (utilitate publica) asociate realizarii obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza realizarea obiectivului: "**CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN**" pe suprafata de teren a imobilului care genereaza PUZ, pentru care sunt stabilite conditii favorabile prin studiile preliminare (topo, geo).

Obiectivul dorit de initiatorul PUZ, de construire spatii comerciale pentru produse industriale, este in concordanta cu functiunea complementara admisa

in UTR, stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOSANI pentru UTR nr. 49, unde functiunea dominanta este:

LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban.

Obiectivul prezentei documentatii îl constituie studiul conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafată de teren alcatuita din - CAD 55810, cu suprafata de 752 mp, situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI, in UTR nr. 49 - "*BUCOVINA intrare*", cu scopul de:

- schimbarea functionalitatii actuale a amplasamentului din **Pp-parcuri, gradini de cartier, scuaruri**, in functiunea complementara admisa in UTR: **IS** - institutii si servicii si de interes general;
- asigurarea conditiilor de dobandire a dreptului de folosinta pentru terenul in suprafata de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani, existenta intre limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533;
- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, in teren curti constructii, pentru amplasare de constructii, si pentru asigurarea circulatiilor, respectiv a echiparii cu utilitatile necesare functiunii rezidentiale;
- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea realizării obiectivului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

- ▣ TEMA PROGRAM STABILITA DE CATRE INVESTITOR
- ▣ RIDICARE TOPOGRAFICA
- ▣ STUDIU GEOTEHNIC
- ▣ DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE
- ▣ VIZITE IN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suma suprafata de teren din parcela care genereaza PUZ (CAD 55810), in concordanta cu cele evidentiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investitie dorit de investitori de CONSTRUIRE SPATI COMERCIALE si de efectuare a operatiunilor ori a amenajarilor aferente necesare: organizarea circulatiilor publice, asigurarea de utilitati, amenajarea spatiilor de parcare, amenajarea de accesuri carosabile si pietonale.

A - CIRCULATII PUBLICE

Imobilul beneficiaza de acces la str. BUCOVINA - cale de circulatie publica a municipiului Botosani, strada de cat. A III-a - colectoare, cu profil transversal in zona adiacenta imobilului studiat de 10,75 m, alcatuit din: carosabil de 7,00 m, (doua benzi de circulatie, cate una pe sens, trotuare laterale de 1,20 m latime si spatii verzi pana la limitele de proprietate.

In situatie existenta, accesul carosabil si pietonal in imobilul care genereaza PUZ este asigurat in partea de nord a aliniamentului stradal.

Pentru asigurarea circulatiilor publice in solutia propusa se prevede urmatoarea solutionare a cailor de acces la drumul public:

- renuntarea la accesul existent si amenajarea in imprejmuirea stradala propusa, in partea de sud a aliniamentului stradal, a unui nou acces in imobil prevazut cu poarta in doua canate pentru accesul carosabil, in latime de 4,00 m, si poarta pentru accesul pietonal in latime de 1,20 m.

B ZONIFICAREA SUPRAFETEI de TEREN

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre beneficiar "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN", in parcela care genereaza PUZ, localizata in teritoriul de intravilan si reglementat urmare aprobarii RLU aferent PUG-ului aprobat prin HCL nr. HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, in solutia propusa de organizare a amplasamentului constructiei cu functionalitatea **IS - institutii si servicii si de interes general** se propune urmatoarea zonificare a suprafetei de teren:

B1 - circulatii in incinta imobilului

Pentru asigurarea circulatiilor din incinta imobilului in solutia propusa se prevede urmatoarea solutionare:

- **alei semicarosabile** de 3,50 m latime, dezvoltate in prelungirea accesurilor amenajate la str. BUCOVINA, cu amplasament in incinta imobilului adiacent limitelor de proprietate de sud si de vest;

- **platforma de parcare** (5 locuri de parcare autoturisme) cu acces din aleea semicarosabila, in proximitatea noului acces in imobil, cu amplasament la fatada principala a constructiei comerciale propuse;

In solutia adoptata se prevede si posibilitatea de suplimentare a suprafetei de teren aferenta obiectivului de investitie prin **dobandirea dreptului de folosinta a terenului in suprafata de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani**, existenta intre limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533, situatie in care se poate imbunatati circulatia din imobil prin amenajarea unei platforme pentru intoarcerea mijloacelor de transport si in partea posterioara a constructiei propuse

Suprafata totala a cailor de circulatie si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, este estimata la 442 mp (58,78% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ).

B2 - constructii - spatii comerciale P+1

AMPLASAMENTUL PROPUȘ pentru constructia comerciala este in interiorul ZONEI EDIFICABILE cu o suprafata de 363 mp, situata in partea central-nordica a imobilului, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, sunt asigurate urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- min. 10,00 m fata de limita de proprietate stradala;
- min. 0,60 m fata de limita de proprietate nordica
*fara vedere catre imobilul invecinat (CAD 55808)
- min. 3,50 m fata de limita de proprietate sudica;
- min. 3,50 m fata de limita de proprietate vestica.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- *Principalele caracteristici ale constructiei propuse*

Investitia propusa prevede construirea a unui corp de cladire comerciala P+1, cu amplasament independent pe lot, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori:

- suprafata construita la sol 235,00 mp;
 - suprafata construit desfasurata 470.00 mp;
 - regim de inaltime max 2 niveluri, (P+1_ max. 10,00 m la streasina . cornisa *masurat de la cota terenului natural la +0,30 fata de cota terenului sistematizat.
 - cota +/-0,00 (recomandat) la +0,30 fata de cota terenului sistematizat.
 - indicatori urbanistici propusi POT_{max} 35,00 %
CUT_{max} 1,00
- *Organizarea spatial - functionala propusa:*
 - Parter:*
 - acces principal clienti la fatada principala
 - spatiu comercial
 - scara acces nivel superior
 - birou administratie
 - vestiar
 - grup sanitar
 - acces aprovizionare la fatada lateral dreapta si posterioara
 - depozit
 - Etaj 1:*
 - spatiu comercial

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea construcției propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcției este tip fundații continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcătuită din zidărie portantă, cu samburi grinzi și planșee din beton armat, turnat monolit.
- închiderile exterioare din zidărie de caramida de 25 cm grosime, cu protecție termică la exterior executată cu plăci de vată minerală de 20 cm grosime.
- planșeul peste parter, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolarea termică a planșeului peste etaj, este prevăzută a fi executată cu saltele de vată minerală de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, în patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșeului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidărie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 70 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste

- termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică.
 - în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
 - în birou sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
 - tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
 - tamplarie interioara din PVC culoare alb;
 - în jurul clădirii, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
 - sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

B3 -AMENAJAREA INCINTEI - sistematizare verticala, spatii verzi, imprejmuire

SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caii de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

SPATII VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata de regula in interiorul parcelei, adiacent limitelor de proprietate a acesteia.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 10% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate. Suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate va fi suplimentata cu suprafetele de teren neconstruit din loturi.

Suprafata totala a *spatiilor verzi / plantate* si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, este estimata in bilantul teritorial la 75 mp (9,97% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ).

Prin dobandirea dreptului de folosinta pentru terenul in suprafata de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani, existenta intre limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533, suprafata *spatiilor verzi / plantate* aferenta obiectivului de investitie va fi suplimentata cu cca. 75 mp, situatie in care suprafata *spatiilor verzi / plantate* se va majora la 150 mp (17,54% din suprafata aferenta obiectivului de investitie).

IMPREJMUIREA terenului se propune a fi facuta la limitele lotului propus si, executata cu amplasament in interiorul acestor limite astfel:

- la aliniamentul stradal (catre str. BUCOVINA) cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si,
- pe celelalte laturi (laterale si posterior) cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

Imprejmuirea pate fi suplimentata in interiorul loturilor cu gard verde (arbusti, h=60cm).

C. UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Pentru asigurarea utilitatilor necesare constructiei comerciale propus a fi amplasat in incinta imobilului care genereaza PUS solutia adoptata prevede racordari la retelele edilitare astfel:

- alimentare cu apa cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii BUCOVINA
- canalizare, cu racord in,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii BUCOVINA
- energie electrica, cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii BUCOVINA
- gaze naturale cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii BUCOVINA.

Solutia finala pentru asigurarea utilitatilor necesare si a echipamentele aferente se va stabili in concordanta cu avizele / acordurile ce vor fi emise de care detinatorii retelelor edilitare, cu respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si complelarile ulterioare

D. INDICATORI TEHNICI PROPUSI

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren			100.0		
CAD 55810	propr. privata - pers. fizica	752.00	0	752.00	100.00
din care	propus pentru:				
lot 1	functiune IS - institutii si servicii de interes general			752.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	442.00	58.78
	edificabil	0.00	0.00	363.00	48.27
din care	constructii	0.00	0.00	235.00	31.25
	SC	0.00		235.00	
	SD	0.00		470.00	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	75.00	9.97
	POT % propus	0.00		35.00	
	CUT propus	0.00		1,00	

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Initiatorul prezentei documentatii, detinator al imobilului din intravilanul municipiului BOTOSANI, Str. BUCOVINA nr. 89, CAD/CF 55810 (dobandit prin Actului Notarial nr. 3712, din 18/12/2019 emis de NP Podut Adelina Maria), cu intentia de a asigura conditiile de constructibilitate pentru obiectivul de investitie "SPATIU COMERCIAL P+1", promoveaza demersurile reglementate care sunt necesare realizarii acestui obiectiv.

Interventia urbanistica propusa, in concordanta cu reglementarile stabilite prin PUG municipiul BOTOSANI pentru zona de amplasament, va pune in valoare un teritoriu neconstruit aflata in intravilanul orasului, intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

8. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism -

permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea

constructiilor din zona studiata pentru "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN" - BOTOSANI, Str. BUCOVINA nr. 10T, CAD/CF 55810.

Costul lucrarilor de construire, de asigurare a utilitatilor necesare precum si de amenajare a teritoriului pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitori, va fi suportat de catre acestia.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor

studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- INFIINTAREA unei ZONE COMERCIALE pe suprafata de teren aferenta parcelei care genereaza PUZ (CAD/CF 55810);
- CONFIGURAREA CIRCULATIEI PUBLICE in zona si CORELAREA ACESTEIA LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA
- REGLEMENTAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE a amplasamentului, asa cum este stabilita prin RLU aferent PUG Botosani aprobat, prin schimbarea functionalitatii actuale a amplasamentului din **Pp**-parcuri, gradini de cartier, scuaruri, in functiunea complementara admisa in UTR: **IS** - institutii si servicii si de interes general - functiune reglementata pentru UTR 49;
- ASIGURAREA CONDITIILOR DE DOBANDIRE A DREPTULUI DE FOLOSINTA PENTRU TERENUL IN SUPRAFATA DE 103 MP, proprietate a municipiului Botosani, existenta intre limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533;
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE asa cum este reglementata pentru zona IS;
- STABILIREA de INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE;

- STABILIREA STATUTUL JURIDIC si CIRCULATIA TERENURILOR (daca este necesar);
 - DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (daca exista)
 - MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (daca exista)
 - MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
 - MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
 - REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.
-

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ