



proiect:

beneficiar:

proiect/faza:

**ELABORARE PUZ SI RLU –
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE
470/2024, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ SI RLU - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ SI RLU - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar: PALAGHIA VASILE

Amplasament: Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani,

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

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 470/2024

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 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 privata PALAGHIA VASILE, se afla în Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - SITNA.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF61454 – 8000mp (7911mp din acte)**

- pe latura de NORD- VEST – CALE DE ACCES – drum neintabulat
- pe latura de NORD- EST – proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC 61146 – drum privat
- pe latura de SUD – EST – Aleea Iacob Iacobovici CF/NC 56687 - drum public
- pe latura de SUD- VEST – proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC 64119, CF/NC 64120, CF/NC 60521, CF/NC 60520, CF/NC 56495, CF/NC 56494,

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata PALAGHIA VASILE, se afla in intravilanul Mun. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - SITNA, identificat prin CF/NC 61454 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 7911mp din măsurători (8000mp din acte).

Total suprafață referință = 7911mp

Regim special impus terenului: UTR 62 - SITNA – LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban 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 menținerea zonei funcționale stabilite prin PUG - 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 - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, 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 Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC 61454, mun. Botoșani, jud. Botosani. Zona pe care se afla amplasamentul este considerata o zona cu stabilitate asigurată. In aceasta zona vor fi respectate recomandarile facute de inginerul geotehnist.

2.3. Circulația:

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC 61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - SITNA. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se permite un regim de construire mai intens, prin reducerea parțială a zonelor de tip TAG în favoarea zonelor de tip LM.

Terenul studiat este delimitat pe latura de SUD-EST de Aleea Dumitru Furtună nemodernizată, din pământ și cu dimensiuni variabile de aproximativ 4,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC56687, 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	CF50598	
	suprafata	procent
TEREN	7911mp (8000mp din acte)	100
SPATIU VERDE	7911,00mp	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 menținerea destinației funcționale pe parcelele destinate construirii, respectiv locuințe și funcțiuni complementare și destinația CCr de cai de comunicație rutieră pentru lotul 14 propus.

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 – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - la cca 50m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele canalizare menajeră - la cca 300m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinătatea amplasamentului studiat;
- 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 7911,00mp, imobil aflate în intravilanul Municipiului Botoșani, identificat prin CF61454 și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate a 13 loturi propuse destinate locuințelor unifamiliale, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC 61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - SITNA. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se reduc zonele de tip TAG în favoarea zonelor de tip LM.

Se propune menținerea 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 zonei edificabile figurată în planșa A03.

- **CF/NC761454 – 7911mp (8000mp din acte)**
 - minim 6,00m față de dealiniamentul loturilor propuse destinate construirii spre NORD- EST către calea de acces propusă LOT 14
 - minim 0,60m față de laturile laterale ale loturilor propuse destinate construirii
 - 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 ÎN PLANȘA 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 spații verzi plantate

BILANT TERITORIAL :

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare al amplasamentului studiat:

CF/NC 61454	EXISTENT		PROPUS LMu1		PROPUS CCr	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	7911,00	100,00%	6597,07	83,39%	1313,48	16,61%
SPATIU VERDE - CURȚI CONSTRUCȚII	7911,00	100,00%	3296,34	49,97%	-	-
PIETONAL si CAROSABIL	0,00	0,00%	991,76	15,03%	1313,48	16,61%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	2308,97	35,00%	-	-
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	6597,07	1,00	-	-
P.O.T.	0,00%		35,00%		16,61%	
C.U.T.	0,00		1,00		-	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	--		S+P+2E		-	

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

Loturi propuse destinate construirii – LMu1	Suprafata construita maxim admisă	Suprafata construita desfășurată maxim admisă	POT max
LOT 1 – 600mp	210,00	600,00	35%
LOT 2 – 1200 mp	420,00	1200,00	35%
LOT 3 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 4 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 5 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 6 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 7 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 8 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 9 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 10 – 535mp	187,50	535,00	35%
LOT 11– 517,52mp	181,13	517,52	35%
LOT 12 propus CCr – 1313,48 mp			

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie extinsă și va fi îngropata 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 constructiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existenta la o distanta de cca 300m în profilul aleii Dumitru Furtună. 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 betonate si drumurile de acces de pe parcelele propuse printr-o retea de canalizare pluvială propusă si vor fi evacuate, gravitacional in rigolele stradale propuse.

Alimentare cu energie electrică

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