



EAST-WESTERN DESIGN

J7/651/2021 CUI: 45008039

TELEFON: 0749.146.893

EastWesternDesign@gmail.com

DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE C2 SI CONSTRUIRE
GARAJ CU TREI BOXE

PROIECT NR. 29/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE C2 SI CONSTRUIRE GARAJ CU TREI BOXE

str. Aleea Mihai Kogalniceanu, nr.6, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU **DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE C2 SI CONSTRUIRE GARAJ CU TREI BOXE**

Beneficiar: BADALUTA SABINA

Amplasament: str. Aleea Mihail Kogalniceanu, nr. 6, mun. Botoșani, jud. Botosani, CF/NC 63625,

Proiectant general: S.C. East-Western Design S.R.L.

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 29 /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 Badaluta Sabina , se afla în str. Aleea Mihail Kogalniceanu, nr. 6, CF/NC 63625, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 32 (BUCOVINA) – LMu1 –subzone exclusive rezidentiale, cu cladiri de tip urban .

U.T.R. 32 – Bucovina este situata in totalitate in intravilan, partial in zona centrala a municipiului-Centrul principal Botosani si partial in Zona istorica Botosani – Subzona Bd. Mihai Eminescu – sud,. Fata de esituatia existente (1998), isi pastrea caracteristicile functionale principale. Se extend zone de tip IS si LMu2, se reduc zonele de tip LMu1, se extinde supraftatele plantate publice (Pp).

Tipuriile de subzone functionale in U.T.R. – IS, LMu1, LMu2, Liu1, Liu2, I1, Pp, CCr.

Funciunea dominanta in U.T.R. → Llu1

Funciuni complementare admise in U.T.R. → IS, LMu1, LMu2, I1(xistente), Pp, CCr.

Funciuni interzise in U.T.R. → LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1. (cu exceptia celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF70509 – 1097mp (1076mp din acte)**

- pe latura de NORD- VEST – parcare cladire ANIF/Monitorul de Botosani
- pe latura de NORD- EST – Acces – aleea M. Kogalniceanu + Bloc de locuinte colective
- pe latura de SUD – EST – proprietate privata (locuinta – parter) – nr cad 63624 – Danila Mihai si Danila Ana
- pe latura de SUD- VEST – Cladire ANIF/Monitorul de Botosani + garaje metalice

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privata Badaluta Sabina, reprezentanta de Mihalache Romeo-Constantin, se afla in intravilanul Mun. Botoșani, str. Aleea Mihail Kogalniceanu nr.6, identificat prin **CF/NC 63625** conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 500 mp

Total suprafață referință = 500 mp

Regim special impus terenului: **U.T.R. 32 (BUCOVINA)** – LMu2 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban 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 Legea350/2001 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 amplasarea unei constructii de tip garaj si realizarea a 3 locuri de parcare, funciune ce se inscrie in LMu2 – locuinte si **funciuni complementare. De mentionat ca garajul propus cu trei boxei si cele trei locuri de parcare in interiorul**

incintei sunt destinate a fi date catre inchiriere pe pentru locatarii blocurilor din zona, locurile de parcare din zona nefiind de ajuns, multe autoturisme fiind parcate pe trotuar in zona studiata si va actiona ca – functiune complementara

Conform P.U.G. → Utilizarile premise pentru terenurile si cladirile din subzone functionala LMu, pe fiecare parcela cu locuinta (cu exceptia parcelelor ocupate in tntregime de functiunile complementare admise sunt urmatoarele:

- In subzona functionala LMu2 functiunile complementare sunt differentiate astfel:
 - o Pe parcele distincte :LI, IS (cu exceptia ISsp), I(cuexceptia unitatilor popuante)I Pp, CG+TE (necesare folosintelor din subzone) , CCp
 - o Pe aceeasi parcela cu locuintele: (IS cu exceptia Isi, OSsp), **I (prestari servicii si ateliere nepoluante cu maximum 5 salariati)**, CG+TE (necesare folosintelor din subzona)

In concluzie garajul cu trei boxe se incadreaza in I (prestari servicii si ateliere nepoluante cu maxim 5 salariati) → de subliniat ca acesta nu va avea nici un angajat boxele fiind folosite pentru inchiriere catre cetatenii din zona pentru a isi adaposti autovehiculele, zona fiind una suprapopulata cu autoturisme ce sutn parcate si pe troatoarele din zona.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință – curti constructii, 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. Aleea Mihail Kogalniceanu, nr. 6, CF/NC 63625, 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 in intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe str. Mihail Kogalniceanu, nr. 6, CF/NC 63625, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 32 - BUCOVINA.

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Vest-Est de strada Barbu Lăzăreanu. Aceasta este modernizată cu strat de uzura din asfalt si are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 7,30 m carosabil cu trotuar pe o latura de cca 1,10m și parcări amenajate pe domeniul public. Se propune accesul la parcela studiată din str.Aleea M. Kogalniceanu.

Ocuparea terenurilor:

Terenul propus studiului este liber de sarcini. Pe amplasamentul se regasteste o constructie de mici dimensiune, ce este trecuta in cartea funciara ca spatiu comercial, aceasta are o suprafata de 20 metri patrati, si este realizata din caraminda plina, cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla faltuita cu ferestre din lemn cu geam simplu.

In zona din vecinatatea amplasamentului studiat exista constructii cu functiuni de locuinte colective.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		SE MENTINE		PROPUS		REZULTAT	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	500.00	100.00	500.00	100.00	500.00	100.00	500.00	100.00
SPATIU VERDE	458.00	91.60		0.00	0.00	0.00	123.55	24.71
PIETONAL	22.00	4.40		0.00	0	0.00	36.72	7.34
CAROSABIL	0.00	0.00		0.00	0	0.00	191.83	38.37
CONSTRUCTIE Sc	20.00	4.00	0.00	0.00	147.90	29.58	147.90	29.58
Constructii Sdc	20.00		0.00		147.90		147.90	
P.O.T.	4.0				29.6		29.6	
C.U.T.	0.04				0.30		0.30	

Garajul propus cu trei boxei si cele trei locuri de parcare in interiorul incintei sunt destinate a fi date catre inchiriere pe pentru locatarii blocurilor din zona, locurile de parcare din zona nefiind de ajuns, multe autoturisme fiind parcate pe trotuar in zona studiata si va actiona ca functiune complementara.

Se propune incadrarea cladirei propuse in functiune complementara admisa IS - I (prestari servicii cu 5 salariatii) → garajul nu va avea nici un angajat mentenanta acestuia va fi asigurata de catre locatarii ce vor inchiria boxele propuse.

Aceste modificari/propuneri pot fi observate in plansa A.04 – reglementari urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- retele distributie energie electrica;
- retele alimentare cu apa potabila;
- retele canalizare;
- retele alimentare cu gaze naturale;
- retele telecomunicatii;
- retele 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.



EAST-WESTERN DESIGN

J7/651/2021 CUI: 45008039

TELEFON: 0749.146.893

EastWesternDesign@gmail.com

DESMIINTARE CONSTRUCTIE C2 SI CONSTRUIRE
GARAJ CU TREI BOXE

PROIECT NR. 29/2024

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA pe suprafata de referinta de 500,00mp, imobil aflat in intravilanul Municipiului Botosani, identificat prin CF 63625 si vizeaza asigurarea conditiilor de constructibilitate a unor spatii pentru prestari servicii – boxe garaj de dat in chirie cetatinilor din zona si trei locuri de parcare amenajate pe parcela.

In acelasi timp se propune desfiintare/demolarea constructiei C2 aceasta are o suprafata de 20 metri patrati, si este realizata din caraminda plina, cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla faltuita cu ferestre din lemn cu geam simplu.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botosani, str. Aleea Mihail Kogalniceanu, nr. 6, CF/NC 63625, mun. Botosani, jud. Botosani, , UTR 32 .

Se propune modificarea zonei functionale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă IS – zonă de instituții și servicii de interes general, subzona ISps – subzona prestări servicii.

- **POT propus 29,60% - max 35%**
- **CUT propus 0,30 - max 1,00**
- **H max propus 6,00m**

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

Construcțiile se vor amplasa exclusiv in interiorul zonei edificabile figurată in planșa A.03.

- **CF/NC63625 – 500mp**
- - pe latura de NORD- VEST – parcare cladire ANIF/Monitorul de Botosani - distanta 1m fata de limita de proprietate
- - pe latura de NORD- EST – Acces – aleea M. Kogalniceanu + Bloc de locuinte colective – 6.53 m fata de limita de proprietate
- - pe latura de SUD – EST – proprietate privata (locuinta – parter) – nr cad 63624 – Danila Mihai si Danila Ana – 5.92
- - pe latura de SUD- VEST – Cladire ANIF/Monitorul de Botosani + garaje metalice – 1m

Nota: garajul propus este realizat din structura metalica cu elemente prefabricate si inchideri din panouri sandwich termoizolante si tamplarie din aluminiu, avand astfel grad RF-II- si de mentionat ca pe doua laturi respectiv cea posterioara si lateral stanga acesta nu va avea goluri.

3.3. Modernizarea circulației

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

- **se propun 3 locuri de parcare amenajate suprateran**

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA A.04 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.4. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafata 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 caracterizează modul de ocupare al amplasamentului studiat:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		SE MENTINE		PROPUS		REZULTAT	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	500.00	100.00	500.00	100.00	500.00	100.00	500.00	100.00
SPATIU VERDE	458.00	91.60		0.00	0.00	0.00	123.55	24.71
PIETONAL	22.00	4.40		0.00	0	0.00	36.72	7.34
CAROSABIL	0.00	0.00		0.00	0	0.00	191.83	38.37
CONSTRUCTIE Sc	20.00	4.00	0.00	0.00	147.90	29.58	147.90	29.58
Constructii Sdc	20.00		0.00		147.90		147.90	
P.O.T.	4.0				29.6		29.6	
C.U.T.	0.04				0.30		0.30	

Descrierea obiectelor componente:

Garaj –propus este realizat din structura metalica cu elemente prefabricate si inchideri din panouri sandwich termoizolante si tamplarie din aluminiu, avand astfel grad RF-II- si de mentionat ca pe doua laturi respectiv cea posterioara si lateral stanga acesta nu va avea goluri, se propun astfel trei boxe pentru garare de dat spre inchiriere fiecare boxa va fi dotat cu cate un grup sanitar utilitar.

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 existenta.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate si drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare si vor fi evacuate, gravitacional in rigola stradala existenta.

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. Balinisteanu Ciprian-Mircea



Coordonator Urbanism,
arh. Mihai Tulbure