SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.
Adresa: Municipiul Botosani, 710058
Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R010RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani
Membri fondatori: dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Toderean; arh. Mihai Tulbure

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect solicitarea avizului de oportunitate, pentru terenul situat în extravilanul mun. Botoșani, CF nr. 69553, în scopul „**Întocmire PUZ în vederea INTRODUCERII IMOBILULUI CF nr. 69553 în INTRAVILAN și LOTIZARE PARCELĂ**”.

Prin prezentul memoriu tehnic se stabilesc condițiile pentru:

- Regimul juridic al terenului;
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat și a indicilor urbanistici;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de amplasament a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cu cadrul construit existent.

Documentația P.U.Z. va analiza și evalua problemele funcționale şi tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

2. INVESTITOR

CHIRIAC DORINEL-ANDREI, persoană fizică română.

- Adresă: str. Aurel Vlaicu nr.12, sat Mitoc, comuna Mitoc, județul Botoșani.

3. PROIECTANT

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/1086/1993, cod unic de înregistrare RO 4906270.

- Adresă: str. Cuza Vodă nr. 2, mezanin, mun./ județul Botoșani.
- Persoană de contact: arh. Tulbure Mihai.

4. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Botoșani.
- Planul de situație topografic
- Studiul geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350 din 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000;
- H.G. 525 din 1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației;
- Prevederile codului civil;

5. AMPLASAMENT

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN ARABIL este situat:

- În extravilanul municipiului Botoșani;
- În U.T.R. 58 – Penitenciarului.

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcela de referință) supus studiului de față are suprafața totală S = 3628,00 mp.

Terenul din amplasament:

- Platou, cu panta generala ușor descentrată pe direcția nord-est – sud-vest;
- Teren arabil;
- Deține acces din calea de acces cu nr. CAD 69552.

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 58 – Penitenciarului, extravilan se află într-o zonă cu funcțiunea dominantă - TAG – Terenuri Agricole (arabile, fânețe, pașuni, vii, livezi).

Vecinătăți amplasament:

- NORD– cale acces NC 69552, NC 69550, NC 70988;
- EST – proprietatea privată Baciu Maria (teren arabil);
- SUD – proprietatea privată Romanciuc A. (teren arabil);
- VEST – proprietatea privată NC 70999, NC70998, NC 70989.

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiţie 100% privată şi vizează asigurarea condiţiilor de introducere în intravilan, lotizare și construibilitate a trei locuințe private și un spațiu destinat serviciilor.

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

- Determinarea condiţiilor de introducere în intravilan și lotizare parcelă;
- Determinarea condiţiilor de construibilitate (regimul de construire);
- Determinarea lucrărilor de construcţii şi amenajare ale terenului;
- Determinarea condiţiilor tehnice, a documentaţiilor, documentelor, avizelor şi acordurilor necesare în vederea emiterii autorizaţiilor de construire.

7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Situată într-o zonă cu fond neconstruit, investiția pe care o solicită investitorul propune lotizarea unei parcele de dimensiuni mari pentru a permite construcția a 3 locuințe individuale cu maximum P+2E și a unui spațiu destinat comerțului sau serviciilor cu maxim P+2E.

U.T.R. 58 are denumirea de U.T.R. nr. 58 – PENITENCIARULUI cu funcțiunea dominantă extravilan TAG.

- Funcțiuni admise extravilan: LMrf necesar exploatațiilor agricole, A, GC+TE, CCr, PA, TA, CD;
- Funcțiuni interzise extravilan: IS, Lmu, Lmre, Llu, I1, I2, Pcs, CCf, S.
- Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare extravilan

Potențialul amplasamentului:

- Teren liber de construcții;
- Există condițiile geotehnice pentru realizarea construcției;

Echiparea tehnico-edilitară.

Zona studiată dispune de următoarele rețele de utilități:

- Rețea publică existentă pentru alimentare cu energie electrică.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecţia mediului aprobată modificată şi completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. l 04/201 I privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor- Republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Se propune racordarea obiectivului la rețelele publice de alimentare energie electrică.

Organizarea circulației:

Se propune accesul carosabil din cale de acces cu nr. CAD 69552, realizata prin H.C.L. 137/2022. Va fi păstrat profilul stradal existent de 3,5 m la care se vor adăuga 2,5 m pentru realizarea a două benzi de circulație.

Accesurile în noile parcele se vor realiza din noua cale de acces realizată pe parcela studiată conform planșei de reglementări. Se va amenaja și o alveolă de staționare pentru două autoturisme. Fiecare parcelă nouă va beneficia de platformă betonată pentru locuri de parcare, platforme de acces și alei pietonale de incintă. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

Zonificare funcțională, Bilanț teritorial, Indicatori urbanistici

Actuala funcțiune Tag va fi schimbată, pentru parcela cu CF 69553, în **LMu1,**

LMu2, IS și ISps, I – subzona funcțională pentru clădiri rezidențiale(locuințe și funcțiuni complementare), servicii de interes general, zonă de unități industriale, depozite și transport cu subzonele aferente, dar specifice activităților nepoluante.

Destinația parcelei – zonificare:

- Funcțiune propusă: **LMu1, LMu2, IS și ISps, I** – subzona funcțională pentru clădiri rezidențiale(locuințe și funcțiuni complementare), servicii de interes general, zonă de unități industriale, depozite și transport cu subzonele aferente, dar specifice activităților nepoluante cu clădiri cu înălțime de până la 10,00 m de la cota CTS.

a. Reglementări urbanistice:
- Bilanț teritorial 3.628,00 mp – parcela de referință, proprietate privată a persoanei fizice CHIRIAC DORINEL-ANDREI.
- Scopul documentației: ÎNTOCMIRE PUZ- INTRODUCERE IMOBIL CF nr.69553 în INTRAVILAN și LOTIZARE PARCELĂ.
- Căi de acces propuse: cale de acces principala cu deschiderea de 6 m, alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și loc de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție.

SITUATIE EXISTENTA										
		Nr. crt	**Descrierea imobilului**	**Cat. de folosinta**	**Suprafata mp**	**Procent %**	**Edificabil mp**	**P.O.T.**	**C.U.T.**	**Sp. verde**
69553		LOT existent	Teren extravilan UTR 58	Teren arabil	3.628,00	100%	-	-	-	100% 3.628 mp
PARCELARE	**PROPUNERE PARCELARE TEREN**									
	LMu1 LMu2	LOT 1 propus	Locuinta unifamiliala	C.C.	490,01	13,50 %	322,00	35%	1,0	Min 20% 98 mp
		LOT 2 propus	Locuinta unifamiliala	C.C.	622,65	17,16 %	216,00	35%	1,0	Min 20% 124,5 mp
		LOT 3 propus	Locuinta unifamiliala	C.C.	770,00	21,22 %	357,00	35%	1,0	Min 20% 154 mp
	IS, I	LOT 4 propus	Sp. Administrative, comerciale prestari servicii, unitati industriale etc.	C.C.	945,04	26,04 %	512,70	45%	1,3	Min 10% 95,5 mp
	CCr	LOT 5 propus	Cale de acces privată	circulații	800,30	22,08 %	-	-	-	
		LOT 1, 2, 3	Total LMu1, 2, Is, I	-	1.882,66	-	1.407,70	-	-	Min 20%
		LOT 1, 2, 3, 4	Total parcele construibile	-	2.882,66	-	-	-	-	Min 10% Min 20%
		LOT 5	Total cai acces	-	800,30	-	-	-	-	-

PARCELARE

POT maxim locuințe = 35%
C.U.T. maxim locuințe = 1,0
POT maxim IS, I = 45% .

C.U.T. maxim IS, I = 1,3.

Nr. nivele = max. P+2E
Hmax (la atic) = +10,0 m de la CTS (cota terenului sistematizat)

Retrageri minime:
În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:
- retrageri faţă de proprietate privata - Baciu Maria – min. 1,00.
- retrageri faţă de calea de acces propusa – min. 2,00 m la V (pentru locuințe) și min. 2,5 la N (pentru IS, I).
- retrageri faţă de proprietate privata – CF 70998 – min. 2,0 m (pentru IS, I).

SPAȚII VERZI

Spațiile verzi ce vor fi propuse în etapa următoare (faza D.T.A.C.) vor avea rol de protecție și ambiental. Pentru LMu1 și LMu2 (locuințe) ponderea minimă de spații verzi va fi de 20%, în timp ce pentru IS și I (instituții și servicii, unități industriale) va fi de minim 10%.

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

Circulațiile auto și pietonale corespunzătoare fiecarui lot vor fi propuse în etapa următoare (faza D.T.A.C.). Pentru LMu1 și LMu2 (locuințe) ponderea maximă de circulații auto și pietonale va fi de 35%, în timp ce pentru IS și I (instituții și servicii, unități industriale) va fi de maxim 50%.

8. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat şi obţinut Certificatul de Urbanism nr. 684 din 14.10.2024 eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerută elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Situată într-o zonă cu fond neconstruit, investiția pe care o solicită investitorul este „**Întocmire PUZ în vederea INTRODUCERII IMOBILULUI CF nr. 69553 în INTRAVILAN şi LOTIZARE PARCELĂ**” și propune lotizarea unei parcele de dimensiuni mari pentru a permite construcția a 3 locuințe individuale cu maximum P+2E și a unui spațiu destinat comerțului sau serviciilor cu maxim P+2E.

9. CONCLUZII

Prin P.U.Z. + R.L.U. se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism -permisiuni şi restricţii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată pentru „Întocmire PUZ în vederea

INTRODUCERII IMOBILULUI CF nr. 69553 în INTRAVILAN și LOTIZARE PARCELĂ” - în extravilanul municipiului Botoșani, județul Botoşani, CF / Nr. Cad. 69553.

P.U.Z.-ul propriu-zis și R.L.U. aferent investiției propuse va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani.

Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară şi de amenajare a teritoriului, pe suprafeţele de teren ce sunt deţinute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesului la parcelă, realizate pe domeniul public al municipiului Botoşani.

arh. Tulbure Mihai