
ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI REGULAMENT AFERENT ÎN SCOPUL
CONSTRUIRII LOCUINȚĂ TIP DUPLEX CU DOUĂ APARTAMENTE P+E
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

LISTĂ DE SEMNĂTURI

1. Colectiv elaborare studiu de oportunitate

- ȘEF PROIECT
S.C. GENERAL PROIECT MANAGEMENT S.R.L.
Arh. Botezatu Ana Silvia
- COORDONATOR URBANISM
S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.
Arh. Urb. Tulbure Mihai
- PROIECTANT REȚELE EDILITARE
Ing. Tuță Alina Nicoleta

BORDEROU PIESE SCRISE

Cuprins:

1. Colectiv elaborare studiu de oportunitate.....	2
2. Denumirea proiectului.....	4
3. Beneficiar.....	4
4. Proiectant general.....	4
5. Amplasament.....	4
6. Obiectul studiului de oportunitate	6
7. Prezentarea investiției / operațiuni propuse.....	6
8. Necesitatea și oportunitatea investiției.....	11
9. Concluzii.....	11

STUDIU de OPORTUNITATE

2. DENUMIREA PROIECTULUI – PUZ “CONSTRUIRE LOCUINȚĂ TIP DUPLEX CU DOUĂ APARTAMENTE P+E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

– CAD/CF 71413, BOTOȘANI, Str.I.C.BRĂȚIANU, Nr.163

3. BENEFICIAR

– VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)

cu domiciliul în Botoșani, Aleea Curcubeului, Nr.9

4. PROIECTANT GENERAL

– S.C. GENERAL PROIECT MANAGEMENT S.R.L.

CUI: RO 26314279, RC: J07/439/2009

cu domiciliul în Botoșani, Str. Calea Națională, Nr. 103

- COORDONATOR URBANISM: **Arh. Tulbure Mihai**
- NUMĂR PROIECT: **205/2025**
- FAZA DE PROIECTARE: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- DATA ELABORĂRII: **Martie 2025**

5. AMPLASAMENT

Imobilul care generează P.U.Z. – ul, întocmit cu scopul construirii unei locuințe de tip duplex cu două apartamente în regim P+E pe lot și împrejmuirea terenului, cât și de realizare a amenajărilor aferente necesare, inclusiv cele pentru asigurarea circulației (carosabil și pietonal), este localizat în intravilanul Municipiului Botoșani și este identificat după cum urmează:

- CF 71413, S=611,00 m² proprietate VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți);
 - CF 70943, Cotă de 1/3 din S = 193,00m² - proprietate VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)
 - CF 70620, S = 66,00m² - proprietate ALUNCĂRIȚEI VASILE-LUCIAN, ALUNCĂRIȚEI MIHAELA-VASILICA (soți), cu drept de servitute VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)
 - CF 56596, S = 69,00m² drum - proprietate ALUNCĂRIȚEI VASILE-LUCIAN și ALUNCĂRIȚEI MIHAELA-VASILICA (soți), drept de servitute VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)
 - CF 55591, S = 122,00m² drum - drept de servitute VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)
 - CF 54954, S = 63,00m² drum - drept de servitute VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)
- localizare – la adresa poștală **Str. I.C.Brățianu, Nr. 163**, imobilul **CAD nr. 71413**, cu teren neconstruit în suprafață de 611,00 m²;
 - încadrare PUG – **UTR nr. 57 – “Intrarea Ștefănești”**, teren intravilan, stabilit prin HCL nr. 180/25.11.1999, 584/20.12.2023 de aprobare a PUG și RLU Municipiul Botoșani.
 - Parcelă situată parțial în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, parțial în Pp-parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

- Funcțiunea dominantă în UTR, respectiv pentru amplasament LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri p, P+1, P+2 (până la 10,00m).
- Tipuri de subzone existente în UTR nr. 57 – IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Liu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG, TA.
- Funcțiuni complementare admise în UTR nr. 57 – IS, LMu2, LMre1, LMre2, Liu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, Tag (în zone inundabile), Ta.
- Proprietari - VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți), imobil dobândit prin CV Nr. 1138 din 17.10.2024.
- Folosință actuală – arabil, curți construcții, drum.
- Construcții existente – terenul este neconstruit și neîmprejmuit la limitele de proprietate.

Calea de circulație care delimitează parcela care generează PUZ, la nord-est, în situația existentă are următoarele caracteristici:

Strada CF 70943 – proprietate VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)

- Strada nemodernizată cu un profil transversal în zona amplasamentului de cca. 4,00 m, cu carosabil pietruit de 2,92 m și acostamente înierbate de cca. 0,59 m și respectiv cca. 0,49m, stânga-dreapta.

Strada formată din CF 70620, CF 56596, CF 55591 și CF 54954 – proprietate cu drept de servitute VIERU IOAN și VIERU LILIANA (soți)

- Strada nemodernizată cu profil transversal variabil de la est spre vest, cu carosabil pietruit și acostamente înierbate, stânga-dreapta.

Din punct de Vedere al vecinătăților, imobilul care generează PUZ este învecinat cu:

- NORD – 29,84m, imobil proprietate privată CF 59252
- SUD – 25,76m, imobil proprietate private CF 71412
- EST – 23,93m, imobil proprietate privată dat în folosință publică CF 70943
- VEST – 11,64m imobil proprietate privată CF 67533 și
– 11,77m, imobil proprietate privată CF 67560

Zona propusă pentru a fi studiată prin Planul Urbanistic Zonal, este compusă dintr-o parcelă ce face obiectul de studiu și pentru care vor fi stabilite condiții de construibilitate împreună cu alte terenuri necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% private și vizează realizarea obiectivului: “Construire locuință de tip duplex, cu două apartamente P+E și împrejmuire teren” pe suprafața de teren a imobilului care generează PUZ, pentru care sunt stabilite condiții favorabile prin studiile preliminare (topo, geo).

Obiectul de investiție propus (construire locuință) are funcțiune admisă prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani pentru UTR nr. 57 – „Intrarea Ștefănești”: LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri p, P+1, P+2 (până la 10,00m).

Obiectul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren alcătuită din – CAD 71413, cu suprafața de 611,00 m², situată în intravilanul Municipiului Botoșani, în UTR nr. 57, cu scopul:

- Valorificarea categoriei de folosință a terenului – teren curți construcții, prin amplasarea de construcții în condițiile de asigurare a circulațiilor, respectiv a echipării cu utilități necesare acestui obiectiv de investiție;
- Asigurarea accesurilor (pietonale și carosabile), în contextual circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din 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.

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

- Tema program stabilită de către investitor
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate
- Vizite la teren

7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus menționat, constituit din suprafața de teren existent în parcela care generează PUZ (CAD 71413), în concordanță cu cele evidențiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investiție dorit de investitori de construire a unei locuințe de tip duplex, cu regim mic de înălțime (până la 10,00 m), împrejmuirea terenului, precum și amenajărilor aferente necesare: organizarea circulațiilor publice, asigurarea de utilități, amenajarea spațiilor de parcare, amenajarea de accesuri carosabile și pietonale.

A. ZONIFICAREA SUPRAFETEI DE TEREN

Pentru realizarea obiectivului dorit de către beneficiar "Construire locuință de tip duplex, cu două apartamente P+E și împrejmuire teren" în parcela care generează PUZ localizată în teritoriul Municipiului Botoșani și reglementat urmare aprobării RLU aferent prin HCL HCL nr. 180/25.11.1999, 584/20.12.2023 în UTR nr. 57, se propun:

- Rezervarea suprafeței de teren de 90,00 m² necesară la configurarea în zona aferentă imobilului a profilului transversal de 5,00 m pentru strada CF 70943, soluție care are în vedere retragerea cu 1,00 m de la limita de proprietate stradală a aliniamentului împrejuririi pe direcția Nord-Est și crearea unei zone de întoarcere a utilajelor de stingere a incendiilor.
- Stabilirea zonei edificabile în suprafață de 250,00 m², cu asigurarea următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:
 - min. 5,00 m față de limita de proprietate estică la calea de acces CF 70943;
 - min. 3,00 m față de limita nordică, proprietate privată CF 59652;
 - min. 3,00 m față de limita sudică, proprietate privată CF 71412;
 - min. 3,00 m față de limita vestică, proprietate privată CF 67533 și CF 67560;

B. CIRCULAȚII

Circulații publice

Prin soluția adoptată pentru asigurarea circulațiilor publice în zona studiată se propune următoarea soluționare a căilor de acces existente:

- Reconfigurarea profilului transversal al căii de acces CF 70943, în zona amplasamentului, corespunzător unei străzi cu două benzi cu circulație (carosabil 4,00 m) și trotuar de 1,00 m pe laterala ce mărginește imobilul studiat, respectiv a unei zone de întoarcere necesară utilajelor de stingere a incendiilor. Pentru configurarea acestui profil transversal în zona de amplasament, soluția adoptată prevede retragerea cu 1,00 m respectiv cu 7,95 m (pentru zona de întoarcere creată) a aliniamentului împrejuririi la limita de proprietate estică, cu rezervarea în acest scop a 90,00 m² (14,73%) din suprafața imobilului.
- Reconfigurarea profilului transversal al căii de acces formată din CF 70620, CF 56596, CF 55591 și CF 54954, corespunzător unei străzi cu două benzi de circulație (carosabil 5,00 m) și trotuare laterale de 1,00 m.

Circulații de incintă

Soluția adoptată pentru asigurare circulațiilor din incinta imobilului prevede:

- Crearea accesurilor carosabil și pietonal din calea de acces CF 70943 și amenajarea corespunzătoare a acestuia în împrejmuirea stradală propusă, cu poartă în două canate de 3,50 m pentru acces carosabil și poartă de 0,90 m pentru acces pietonal.
- Dezvoltarea în continuarea accesurilor amenajate, în incinta imobilului, a unei platforme carosabile de 10,00 m lațime și 12,00 m lungime, care va asigura și platforma de parcare pentru două autoturisme în incinta imobilului, respectiv o alee pietonală de 1,00 m lățime și 6,10 m lungime, către accesul principal al locuinței, continuându-se cu un trotuar de 1,00 m latime de jur-împrejurul locuinței.

Suprafața totală a căilor de acces și a amenajărilor pietonale aferente, propuse spre a fi înființate în imobilul analizat, este estimată astfel:

- Trotuar pietonal de incintă – 65,00 m² (10,64%) din suprafața imobilului;
- Platformă auto de incintă – 105,20 m² (17,22%) din suprafața imobilului.

C. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

Pe lotul studiat se propune construirea unei locuințe de tip duplex, cu regim mic de înălțime de până la 10,00m. Edificabilul propus însumează 250,00 m².

Retrageri minime

La amplasarea construcției se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică la calea de acces CF 70943;
- min. 3,00 m față de limita nordică, proprietate privată CF 59652;
- min. 3,00 m față de limita sudică, proprietate privată CF 71412;
- min. 3,00 m față de limita vestică, proprietate privată CF 67533 și CF 67560;

Descrierea funcțională

➤ Principalele caracteristici ale construcției propuse

Investițiile propuse reprezintă construirea unui corp de clădire de tip duplex, cu funcționalitatea de locuință, pentru care sunt estimați următorii indicatori:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - suprafața construită la sol | 143,95 m ² |
| - suprafața construită desfășurată | 287,90 m ² |
| - regim de înălțime | maxim 2 niveluri (P+E)
maxim 5,60 la streășină (*măsurat de la cota +/- 0.00) |

- cota +/- 0.00 (recomandat) + 0,30 m față de cota terenului natural
 - indicatori urbanistici propuși POTmax 23,56 %
- CUTmax 0,47 m²/Adc

➤ Soluții constructive și de finisaj

Fundații continue din beton armat, pe sub ziduri, prevăzute cu o centură armată în talpă și una în elevație la nivelul pardoselii. Suportul pardoselii se va realiza din beton slab armat cu o grosime de 10 cm și va fi izolat termic cu polistiren extrudate de tip XPS.

Suprastructura va fi realizată din zidărie portantă încastrată între stâlpi și centuri din b.a. Elementele orizontale și cupolele vor fi realizate din b.a.

Acoperisul de tip șarpantă în patru ape, va fi realizat din elemente de lemn ecarisat. Toate elementele de lemn vor fi ignifugate și protejate împotriva acarienilor. Cosoroabele din lemn de rășinoase, cu dimensiuni de 12x12cm sau 14x14cm, vor fi ancorate cu bare din oțel-beton înglobate în centura superioară a zidurilor. Căpriorii vor fi realizați din lemn de rășinoase, 5x20cm. Popi din lemn de rășinoase ecarisat, 14x14cm. Grinzile console și paneele de coamă vor fi realizate din lemn de stejar. Astereala va fi realizată din scândură de rășinoase, 24....36mm grosime.

Zidurile perimetrare vor fi realizate din cărămidă presată plină însumând o grosime totală de 25cm, căptușite cu termoizolație din polistiren expndat de min. 10cm grosime. La interior compartimentările vor fi realizate din BCA 20cm grosime.

Plafonul va fi realizat din b.a. și vor avea o grosime de 13cm. Toate elementele de beton vor fi tencuit cu mortar de ciment apoi gletuite și vopsite cu vopseluri lavabile.

Finisajele exterioare:

- Soclu finisat cu tencuială drișcuită 3,00 mm - culoare antracit;
- Tencuială drișcuită granulație 1,50 mm – culoare alb;
- Trepte din beton armat ,onolit, placate cu gresie antiderapantă de exterior;
- Trotuare perimetrare din pavele autoblocante;

D. AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Pentru amenajarea incintei nu se impun lucrări speciale de sistematizare pe verticală. Pentru sistematizarea verticală se are în vedere menținerea diferențelor existente ale cotelor de nivel (evidențiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Prin această soluție sunt asigurate pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rețeaua de calanizare prevăzută a fi executată în profilul transversal al căii de acces.

Pământul rezultat urmare a lucrărilor de terasamente (fundații construcție propusă) va fi folosit pentru configurarea spațiilor verzi și plantate din incinta lotului.

Spațiile verzi amenajate la realizarea obiectivului , vor reprezenta cca. 33 % din suprafața terenului. Acestea vor fi folosite și pentru realizarea rețelelor subterane și pentru plantarea pomilor.

E. UTILITĂȚI ȘI DOTĂRI DE INTERES SANITAR

Pentru imobilul care generează PUZ, în vederea asigurării utilităților necesare realizării obiectivului de construire a locuinței de tip duplex, cu două apartamente P+E, soluția adoptată prevede:

- Alimentare cu apă - menținerea racordului existent la rețeaua edilitară din profilul transversal al străzii.
- Canalizare menajeră - menținerea racordului existent la rețeaua edilitară din profilul transversal al străzii.
- Energie electrică - cu racord din rețeaua existentă în profilul transversal.
- Gaze naturale - cu racord din rețeaua edilitară existentă în profilul transversal.
- Deșeuri menajere – colectare selective a deșeurilor menajere provenite din gospodărie, în pubele amplasate pe o platformă în zona de acces în imobil și cu evacuare asigurată de către operatorul municipal specializat.

Soluția finală pentru asigurarea utilităților necesare precum și a echipamentelor aferente se va stabili în concordanță cu avizele/acordurile ce vor fi emise de către deținătorii rețelelor edilitare, cu respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

-OUG nr 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificari de

-Legea nr. 265/2006, cu modificari , completări ulterioare;

-Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

-Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

-Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicată cu modificari și completări ulterioare.

INDICATORI TEHNICI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	143.95 m ²	23,56 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	287.90 m ²	0,47 %
SUPRAFAȚĂ TROTUAR PIETONAL INCINTĂ	65,00 m ²	10,64 %
SUPRAFAȚĂ PLATFORMĂ AUTO INCINTĂ	105,20 m ²	17,22 %
SUPRAFAȚĂ TEREN CEDAT	90,00 m ²	14,73 %
SPAȚIU VERDE	206,85 m ²	33,85 %
TOTAL SUPRAFEȚE TEREN	611,00 m²	100.00 %

P.O.T.	23,56 %
C.U.T.	0,47 m ² /Adc

8. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Inițiatorul prezentei documentații, deținător al imobilului din intravilanul municipiului Botoșani, Str. I.C.Brătianu, Nr.163, CAD/CF 71413 (dobândit prin CV nr 1138 din 17.10.2024) cu intenția de a asigura condițiile de constructibilitate pentru o locuință tip duplex, promovează demersurile reglementate care sunt necesare realizării acestui obiectiv.

Intervenția urbanistică propusă, în concordanță cu reglementările stabilite prin PUG al Municipiul Botoșani pentru zona de amplasament, va pune în valoare un teritoriu neconstruit aflat în intravilanul orașului, într-o zonă cu o funcțiune potrivită poziției acestui amplasament.

9. CONCLUZII

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformare construcțiilor din zona studiată pentru "Construire locuință de tip duplex cu două apartamente P+E și împrejmuire teren" – Botoșani, Str. I.C.Brătianu, Nr.163, CAD/CF 71413.

Costul lucrărilor de construire, de asigurare a utilităților necesare precum și de amenajare a teritoriului pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitori, va fi suportat de către aceștia.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii de probleme:

- Conformare circulației propuse la rețeaua stradață propusă;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbanistice;
- Indici și indicatori urbanistici, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. , C.U.T. , etc.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- Măsurile de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- Măsurile de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- Reglementări specifice edilitare – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Elaborarea P.U.Z. este obligatorie în următoarele situații:

- Sunt prevăzute prin acte normative specifice – Legea nr. 5/2000, OG nr. 47/2000, etc.
- Sunt prevăzute prin PUG.
- Sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- Pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

Întocmit,

Arh. Tulbure Mihai

Coordonator Urbanism ,

Arh. Tulbure Mihai

Sef proiect,

Arh. Botezatu Ana Silvia