

ARHiDESIGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6
telefon: 0744/882961
Reg. com. : J07/186/29.04.2011
Cod fiscal: Ro28407676
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINTA SI CABINET MEDICAL, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA LOCUINTA SI
CABINET MEDICAL, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**

Denumirea lucrării: BEJNARIU TEODOR

Amplasament: mun. Botosani, str. Transilvaniei nr. 38, C.F. 52491

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

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 211/12.2018

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. STUDIU DE INTENȚIE

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al municipiului Botosani;

Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

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;

Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat pentru INTOCMIRE **P.U.Z.** face parte din intravilanul municipiului Botosani, str. Transilvaniei inscris in cartea funciara cu nr. 52491 in suprafata de 848,0 mp.

Terenul este încadrat pe trei laturi de alei de circulatie, are următoarele vecinătăți:

- Nord Vest – spitalul județean Mavromati;
- Sud – teren proprietate privată SC UNISEM SA;
- Est – ansamblu de locuințe colective (asociația de proprietari nr. 56) str. Mihail Kogălniceanu nr. 10
- Nord Vest – strada Transilvaniei

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Transilvaniei.

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat proprietate privata Bejnariu Teodor, inscris in cartea funciara cu nr. 52491 in suprafata de 848 mp, este dobandit prin contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2133 din 20.08.2018.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință -curti constructii, nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

Pentru determinarea stratificației terenului a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Zona nu este expusă riscurilor naturale.

Amplasamentul studiat are în contextul actual stabilitatea locală asigurată.

Nu se semnalează accidente subterane, materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari

2.3. Circulația:

Amplasamentul studiat este delimitat pe latura Nordica de strada Transilvaniei, strada modernizata , avand doua benzi de circulatie carosabila 7,0 m si trotuare pe ambele laturi cu latime de 1 m fiecare .

2.4. Ocuparea terenurilor:

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară.

Pe teren în prezent se regăsește o construcție cu regim de inaltime parter, cu destinația de locuință; construcție ce urmează să a fi demolată conform autorizatiei de desfiintare nr. 10 din 16.01.2019.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 15 (Spitalului), parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate.

Imobilul este situat în zona de protecție a monumentului istoric Biserica Vovidenia (BT – II-m-b-20406) și Casa Ventura (BT-II-m-B-01883).

2.5. Echiparea edilitară:

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

1-retele distributie energie electrica

- retea distributie energie electrica tip LES 0.4 kV la consumatori zona ;
- retea iluminat public tip LEA 0.4 kV identificata pe strada Transilvaniei ;

2-retele alimentare cu apa potabila si colectare ape uzate menajer

- retea distributie apa potabila din teava de otel Dn 200 mm idenficata pe strada Transilvaniei pe acceasi parte cu amplasamentul obiectivului studiat ;
- retea colectare ape uzate menajer din tuburi de beton Dn 350 mm pe strada Transilvaniei ;

3-retele distributie gaze naturale

- retea distributie gaze naturale presiune redusa in teava de otel $\Phi 2''$, pe strada Transilvaniei ;

4-retele telecomunicatii

- retea telecomunicatii pozata aerian pe stalpii de iluminat public executata in fibra optica, identificta pe strada Transilvaniei;

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.

Terenul se afla într-o poziție urbană favorabilă deoarece, conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 15 (Spitalului) parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea a doua corpuri de cladireŞ

C1- Cladire locuință cu regim de inaltime P+1E si corp **cabinet medical** (stomatologic) cu regim de înălțime Parter. Cele doua corpuri de cladire vor fi alipite dar nu vor comunica prin goluri de usi.

In constructia propusa spatiile vor fi distribuite astfel:

ind.inc	denumire incapere	suprafata
Locuinta		
P01	windfang	4,49
P02	hol/dresing	10,96
P03	baie	3,76
P04	cam. oaspeti	12,63
P05	living	23,88
P06	casa scarii	4,09
P7	dep.	3,3
P8	bucatarie	24,63
P9	debara	5,29
P10	spalator	6,42
P11	depozitare	5,89
Cabinet		
P12	Vestiar mentenanta	7,76
P13	g.s.	1,62
P14	g.s.	1,7
P15	birou	5,9
P16	cabinet	10,17
P16	hol	15,88
P17	sterilizare	4,76
P18	cabinet	9,93

Suprafata construita = 210,0 mp

Suprafata Construita desfășurată = 330,00 mp

C2- Cladire Anexa pentru garaj si magazie.

Suprafata construita = 35,0 mp

Suprafata Construita desfășurată = 35,00 mp

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Construcția principală (locuinta+ Cabinet medical) va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- stradal – la cca 22,61 m față de limita de proprietate cu strada Transilvaniei
- posterior – la cca 15,50 m față de limita de proprietate cu SC UNISEM SA;

- lateral dreapta – la cca 3,0 m față de limita de proprietate cu imobilul de locuințe colective D+P+2E (asociația de proprietari nr.56);

- lateral stânga – variabil de la 1,09 – până la 1,50 m față de limita de proprietate cu Spitalul Județean Mavromati

Construcția anexa va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- stradal – la cca 50,41 m față de limita de proprietate cu strada Transilvaniei

- posterior – la cca 2,13 m față de limita de proprietate cu SC UNISEM SA;

- lateral dreapta – la cca 1,0 m față de limita de proprietate cu imobilul de locuințe colective D+P+2E (asociația de proprietari nr.56);

- lateral stânga – 10,35 m față de limita de proprietate cu Spitalul Județean Mavromati

Modernizarea circulației

Strada Transilvaniei este o strada municipala modernizata, se propune doar modernizarea accesului la parcela si reparatii locale in zonele de interventie..

3.2. Zonificare funcțională bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunile propuse sunt in concordanta cu Planul Urbanistic General si regulamentul Local de Urbanism – se propune zona de locuinte si functiuni complementare și zona pentru constructii de sănătate.

Suprafața terenului va fi zonificata astfel:

- Zona alocată construcțiilor.

- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor

	EXISTENT		Demolat		PROPUS	
	suprafata	procent			suprafata	procent
TEREN	848,00	100,00	848,00	100,00	848,00	100,00
SPATIU VERDE -ARABIL	781,00	92,10	781,00	92,10	343	40,45
PIETONAL	0,00	0,00	0,00	0,00	80	9,43
CAROSABIL	0,00	0,00	0,00	0,00	180	21,23
CONSTRUCTIE Sc	67,00	7,90	67,00	7,90	245	28,89
Constructii Sdc	67,00	0,00	0,00	0,00	365,00	
P.O.T.	7,9				30,0	
C.U.T.	0,08				0,45	

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Rețeaua de apă va trebui să fie îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zona.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere constructia se va racorda la rețeaua de colectare ape uzate menajer din tuburi de beton Dn 350 mm pe strada Transilvaniei .

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumurile de acces de pe amplasament printr-o rețea de canalizare și vor fi evacuate, gravitațional, după epurare printr-un decantor/ separator în conducta de evacuare a apelor uzate menajere epurate cu descarcare finală în rețeaua de canalizare centralizată.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării hotelului propus, 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 comunei;
- 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 periferiei orașului, prin crearea unei zone dedicată activităților preponderent industriale, însă și de prestări servicii, de cercetare științifică, de birouri ori unor diverse antrepozite

Prin introducerea terenului în intravilan și realizarea spațiilor de producție se urmărește:

- Creșterea atractivității regiunii ca locație pentru investiții în activități economice și sociale;
- Efectul pozitiv de antrenare în economie;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- 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 rutiere și a problemelor legate de mediu, spațiile de producție și funcțiunile complementare se integrează în zonă și că investiția care se dorește **este oportună dezvoltării zonei.**

După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

Întocmit,
Arh. Constantin Haralamb

coordonator urbanism,
Arh. Mihai Tulbure