

# MEMORIU DE OPORTUNITATE

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**RECOMPARTIMENTARI SI SCHIMBARE DESTINATIE  
SPATIU DIN SUBSOL TEHNIC IN SPATIU DE BIROURI;  
RECOMPARTIMENTARI LA ETAJ1; ETAJ2; AMENAJARE DOUA  
APARTAMENTE IN SPATIUL EXISTENT IN POD**

Municipiul Botosani Aleea Liceului Nr.19A

inițiator **S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.**

beneficiar **MUNICIPIUL BOTOSANI SI  
S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.**

proiectant general **SC CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI**

Data elaborării: iulie 2016

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie schimbarea parametrilor urbanistici actuali a zonei UTR nr.34, LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltimepina la 10,00m, in care se afla, in zona de locuinte si functiuni complementare, intravilan Municipiul Botosani, obiectivul - BLOC DE LOCUINTE S+P+2E si terenul aferent situat in Aleea Liceului nr.19A NC. si .CF. nr. 61814 în suprafata de 407,00mp. + 20,00mp teren concesiuonat cu scopul de:

- **recompartimentari si schimbarea destinatiei spatiilor din subsol tehnic in spatii de birouri;**
- **recompartimentari spatii de locuit la etaj1 si etaj2;**
- **amenajare doua apartamente in spatiul existent in pod;**
- **reconfigurarea accesului din Aleea Liceului si a spatiilor de parcare**

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 Botosanii, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană in zona a administrației locale .

### **1.3 Surse de documentare**

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism emise catre Primaria Municipiului Dorohoi nr.357/2611.2015;
- La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor si documentatiilor intocmite anterior si tendintelor de dezvoltare a zonei.
- studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
  - Ridicarea Topografică a zonei, intocmit in sistem STEREO 70, vizaT OCPI;
  - Studiul Geotehnic.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, amplasamentului, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de finantarea investitiilor, dar inscrite coordonat in prevederile de P.U.Z.

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

---

### 2.1 Evoluția zonei

Terenul in studiu face parte din UTR nr.34, LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri(locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltimepina la 10,00m, in care se afla, in zona de locuinte si functiuni complementare, intravilan Municipiul Botosani

Acest areal nu a evoluat în ultimii ani, zona de locuinte individuale ramasa ca o insula intre ansamblurile de bolcuri realizate inainte de 1990 a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar.

Prin H.C.L. nr. 321/23.10.214 si A.C. 121/20.05.1015 se aproba si se construiesc un BLOC DE LOCUINTE - cu regim de inaltime S+P+2E, in parametrii existenti ai zonei.

### 2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic are urmatoarele caracteristici:

- terenul de amplasament, 407,00mp. + 20,00mp teren concesiuonat, teren intravilan;
- terenul se gaseste adiacent ansamblurilor de locuinte Primaverii si Sucevei - in Aleea Liceului nr.19A, invecinat Scolii nr.12;

Terenul se învecineaza cu:

- la nord-vest: Aleea Liceului
  - la nord-est: teren proprietate privata
  - la sud-est : scoala nr.12
  - la sud-vest: aleea de acces incinta scoala
- Terenul si Blocul ce fac obiectul documentatiei sunt proprietatea S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L. in cote 1/2 conform cvc nr.424/04.03.2014 si A.C. nr. 21/20.05.2015;
- Terenul concesionat pentru accese si parcare conform C.C. nr.4658/08.01.2015

Zona studiata este accesibila din strada Aleea Liceului.

Soluțiile pentru rezolvarea circulațiilor în zonă - pe amplasament, țin cont de condițiile existente si de cluziile documentatiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate in aceasta zona, propunerea vizind reconfigurarea accesului la obiectiv si cresterea numarului locurilor de parcare de la 5 la 7.

Propunerea nu vizeaza alte lucrari privind echiparea edilitară prevazuta si realizatainitial.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### Condiții geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în partea centrală a Campiei Moldovei, subdiviziunea Jijia Superioara - Baseul.

Formele de relief predominante Municipiului Botosani au aspect de dealuri cu altitudini de 150metri - 250m, cu aspect larg valurit, cu iterfluvii colinare, deluroase sub forma de platouri.

Fundarea, în cazul construcțiilor din categoria de importanță normala, se va face prin depășirea solului vegetal respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, în funcție de terenul de fundare și caracteristicile clădirii proiectate.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă in stratul de argilă prăfoasă.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare  $D= 1,20m$   $Ppl= 150$  Kpa;
- pentru adâncimea de fundare  $D= 1,50m$   $Ppl= 170$  Kpa;
- pentru adâncimea de fundare  $D= 2,00m$   $Ppl= 190$  Kpa;

Pentru a se stabili categoria geotehnică s-au luat în considerare factorii de risc conform NP 074/2007 rezultând următoarele:

<b>FACTORI DE RISC</b>	<b>APRECIERI</b>	<b>PUNCTAJ</b>
1.Condiții de teren	Terenuri bune	2
2.Apa subterană	Fără epuismente (Cu epuismente normale)	1 (2)
3.Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4.Vecinătăți	Risc moderat	3
5.Risc seismic	$ag=0,20$	1
<b>RISCU GEOTEHNIC</b>	<b>MODERAT</b>	<b>TOTAL 10-11</b>
<b>CATEGORIA GEOTEHNICĂ</b>	<b>2</b>	

Din punct de vedere al riscului la alunecare de teren amplasamentul cercetat se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor mediu, o probabilitate de producere a alunecărilor medie-mare și un coeficient de risc  $Km=0,32-0,34$ .

## 2.4 Circulația

Parcela care face obiectul prezentului studiu, in situatia actuala are un acces clar definit din Aleea Liceului, constructia existenta avind o alee de acces pietonal si spatii de parcare la strada.

## 2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul are o suprafata de 407,00 mp, teren proprietate, la care se adauga 20,00 mp teren concesionat pentru acces si parcare.

Pe amplasament exista o constructie S+P+2E avind destinatia de Bloc de locuinte - cu spatii tehnice si boxe la subsol si 5 apartamente, cite doua la parter si etajul1 si un apartament la etajul2. suprafata construita la sol de 150,60 mp si o suprafata desfasurata de 459,54 mp.

Bilantul teritorial raportat la suprafata de 407,00 mp - conform A.C. nr. 21/20.05.2015 .

### BILANT TERITORIAL

Situatia existenta	mp	%
suprafata teren	407,00	100,00
din care		
constructii	150,60	37,00
Alei trotuare	42,76	10,51
Carosabil parcare	36,77	9,03
Spatii verzi	176,87	43,84
	<b>POT<sub>max</sub> %</b>	<b>37,00</b>
	<b>CUT<sub>max</sub></b>	<b>1,129</b>

Principala problema este data de reglementarile urbanistice anterioare ca LMu1. zona de locuinte si functiuni complementare de tip urban, cu inaltimepina la 10,00m.

## 2.6 Echiparea edilitară

### *Cai de comunicatie*

- zona studiata si obiectivul are acces carosabil si a legaturii cu strada invecinata.

### *Alimentare cu apa și canalizare*

-in zona studiata si la obiectiv exista retea de alimentare cu apa si canalizare;

### *Alimentarea cu gaze naturale*

- in zona studiata si la obiectiv exista retea si racord de gaze naturale;

### *Alimentarea cu energie electrica*

- in zona studiata si la obiectiv exista retea si racord electric de distributie;

### *Telefonizare*

Pe amplasamentul studiat nu sunt evidentiata trasee, aeriene ori subterane, aferente unor instalatii de telecomunicatii.

La realizarea obiectivului propus se vor recalcula doar capacitatile retelelor de utilitati in noile conditii proiectate.

## **2.7 Probleme de mediu**

Zona studiata este cuprinsa arealul urban, studiile preliminare elaborate pentru acest amplasament nu semnaleaza existenta riscurilor naturale in zona.

Conditile de autorizare a executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Zona a fost luata in studiu la solicitarea investitorului si a autoritatilor locale care intentioneaza infiintarea in acest perimetru a unei zone rezidentiale cu locuinte in bloc si a dotarilor aferente acesteia.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Botosani cu nr. 315 din 17.05.2016 se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de urbanism.

---

# **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

## **3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA**

Solutia urbanistica propusa in cadrul studiului se refera schimbarea parametrilor urbanistici ai zonei stabilite prin prevederile actuale ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL ca zona LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltimepina la 10,00m, in care se afla amplasamentul.

Propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra :

- SCHIMBARIILE PARAMETRILOR URBANISTICI - P.O.T. si. C.U.T. in mod special.
- SIGURAREA ACCESULUI PIETONAL SI A PARCARIILOR
- CONSTRUCTIA NU SE VA MODIFICA, VA PRIMI DOAR O AMVELOPA TERMICA
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA NU SE VA MODIFICA
- ECHIPAREA EDILITARA VA RAMINE NESCHIMBATA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl.PUZ A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

## **3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiata este amplasata în intravilan, într-un cadrul urban - teren amenajat si obiectiv realizat .

Tinând cont de zona actuala, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete de spatii verzi amenajate de minimum 30% pe amplasament

Solutia aleasa pentru zona de locuinte si functiuni complementare, a avut în vedere normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, volumetria si inaltimea constructiilor, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

### **3.3 Organizarea circulatiei**

Solutia propusa pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de configuratia amplasamentului cit si de circulatiile existente deja în zona.

S-a propus realizarea unei parcarii reconfigurate in scopul cresterii numarului de locuri la 7.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor si parcarilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole si dirijate la colectorul pluvial.

Se vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative aflate in vigoare.

### **3.4 Sistemizarea verticala**

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, nu se impun lucrari de sistemizare pe verticala speciale pentru realizarea platformelor drumurilor, parcarilor si aleilor pietonale in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale.

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop schimbarea parametrilor urbanistici existenti in vederea realizarii urmatoarelor interventii:

- recompartimentarea si schimbarea destinației spatiilor din subsolul tehnic in spatii de birouri;

- recompartimentare spatii de locuire la etaj 1 si la etaj 2 (doua apartamente in loc de unul la etajul 2), compartimentarea făcându-se identic ca forma si suprafete cu cea existenta la parter;

- realizarea a doua apartamente mansardate in spațiul existent inițial ca pod.

Forma si dimensiunile exterioare ale construcției nu se vor modifica fata de cele autorizate prin A.C. Nr. 121/20.05.2015

Lucrările de intervenție ce urmează a fi executate nu vor afecta structura de rezistenta a construcției si coloanele de instalații prevăzute in documentația tehnica inițiala si autorizata, precum si a dispoziției de șantier nr.5 din 25.01.2016.

Bilantul teritorial pentru realizarea interventiilor asupra obiectivului in conditiile solicitate se va raporta la suprafata 437,00 mp - teren proprietate 407,00 mp, terenului concesionat initial 20,00 mp plus inca 10,00 mp teren ce urmeaza a fi concesionat pentru acces si parcare.

## BILANT TERITORIAL

### Reglementari Urbanistice

	mp	%
suprafata teren	<b>437,00</b>	<b>100,00</b>
din care		
Constructii existente	<b>155,16</b>	<b>35,51</b>
Alei trotuare	<b>29,27</b>	<b>6,70</b>
Carosabil si parcare	<b>93,18</b>	<b>21,32</b>
Spatii verzi amenajate	<b>43,46</b>	<b>33,12</b>

**POT<sub>max</sub> %** **35,51**

**CUT<sub>max</sub>** **1,739**

La suprafata constructiei existente adaugandu-se suprafata rezultata prin amveloparea termica ajungind astfel de la 150,60mp la 155,16 mp.

Studiul propune :

- recompartimentari si schimbarea destinatiei spatiilor din subsol tehnic in spatii de birouri;  
A.C.demisol = 144,88mp
- recompartimentari spatii de locuit la etaj1 si etaj2;  
A.C.parter; etaj1; etaj2 = 155,16mp
- amenajare doua apartamente in spatiul existent in pod;  
A.C.mansarda = 149,70mp
- reconfigurarea accesului din Aleea Liceului si a spatiilor de parcare

**A.C. = 155,16mp    A.D.C. = 760,06mp**

Suprafata de teren **437,00 mp**

Regimul de inaltime al constructiei de locuit (locuinte in bloc): **D+P+2E+M**

H maxim - 14,00m; h cornisa - 10,00m de la cota trotuarului

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim de 35 %**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim 1,739**

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere pastrarea formei si dimensiunilor constructiei existente, realizate conform A.C. nr. 21/20.05.2015 .

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona, la nivel stradal exista in exploatare sau prevazute a fi realizate retele:

- retea electrica
- retea de gaze naturale
- retea de apa si canalizare.



### **1. Alimentare cu apa - canalizare**

Obiectiv racordat din reseaua locala de apa -canal existenta in zona

### **3. Alimentarea cu energie electrica**

Obiectiv racordat din reseaua electrica existenta in zona

### **4. Telefonie**

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica) , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare .

### **5. Retea TVC**

În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune în cablu.

### **6. Gospodarie comunala**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat existind deja un punc de colectare echipat cu containere speciale, evacuarea acestora urmând a fi efectuata periodic de catre firma specializata care presteaza aceste servicii la nivel local.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul loca de urbanism se prevede asigurarea de minim 9% din total suprafata ocupata de spatii verzi, prin propunerea acestui studiu spatiile verzi amenajate prevazute ocupa 33,12% .

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament in proprietatea privata.
- teren amplasament in proprietatea Municipiului Botosani.

adiacent:

- terenuri apartinand domeniului public de interes local.
- terenuri proprietate privata.

Funcie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

---

## 5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

---

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) corelarea prezentei documentatii urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botosani si a celorlalte documentatii intocmite pina in prezent;
- b) valorificarea terenurilor aflate in proprietate publica si privata in interesul comunitati locale;
- c) consolidarea localitatii prin compensarea cu noile capacitati de locuire si dotari aferente propuse in etapa urmatoare.
- d) asigurarea costurilor privind amplasamentul si a amenajarile neceare pentru realizarea obiectivului prevazut prin tema program, vor fi suportate de investitor;

---

**SC CASA CHIRIAC SRL**  
proiectant,

**S.C. VICNIC SRL si S.C FAY SISTEM SRL**  
investitor,

iunie 2016