

## **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE**

### **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

#### **1. OBIECTUL LUCRĂRII:**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de oportunitate, pentru terenul situat în municipiul Botosani, jud. Botosani, Aleea Ludovic Daus nr 7, mun. Botosani - CF/Cad Nr. 70022, în vederea realizării documentatiei ” *Intocmire puz in vederea construirii a doua cladiri de locuinte colective*”

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

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

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

#### **2. BENEFICIAR:**

- DUMBRAVANU IOAN;
- Adresă : Aleea Constantin Iordachescu nr 1A, mun. Botosani, jud. Botosani;

#### **3. PROIECTANT GENERAL:**

S.C. GAMI PROIECT S.R.L, persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/709/2023, cod unic de înregistrare RO49033850;

#### **4. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații din:

- Planul Urbanistic General Botosani aprobat prin HCL180 din 25.11.1999 , HCL 584 din 20.12.2023
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Certificat de urbanism nr. 148 din 19.03.2025;

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - indicativ GM- 007-2000;
- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM-010-2000;
- Regulamentul Local de Urbanism Botosani
- H.G. 525/1996 - 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: municipiul Botosani, jud. Botosani, Aleea Ludovic Daus nr 7, mun. Botosani - CF/Cad Nr. 70022**

**ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității **Botosani**, **U.T.R.** 20 (Tomis).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 70022, respectiv CAD nr. 70022 - Botosani.

Terenul în suprafață de 2033,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, a fost dobândit prin Act notarial autenticat cu nr. 178/30.01.2023.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Est) - proprietati private
- în dreapta (Sud-Est) -proprietati private;
- în stânga (Nord-Vest)- proprietati private;
- stadal (Sud\_Vest) - strada Constantin Dracsin - C.F. 53462, C.F. 71120

**CARACTERUL ZONEI**

Conform prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 20** (Tomis) -**partial LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban/ partial LMu2 - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban ;**

Utilizari admise in UTR : IS , LMu2, LMrf1, Pp, TAG(in zone inundabile)

Utilizari interzise in UTR : LMre1, LMre2, I1, I2, A, CCf, S, TAG(cu exceptia zonelor inundabile)



AMPLASAMENT STUDIAT

## DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil - S - 2033 mp, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Pe terenul studiat nu este edificata nicio construcție.

Conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 20** (Tomis) - **parțial LMu1 - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban/ parțial LMu2 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban**; utilizari admise în UTR : IS , LMu2, LMrf1, Pp, TAG(in zone inundabile).

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii , sau situat în zonă de protecție a acestora, după caz. Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din strada Constantin Draxin.

Terenul, în suprafață de 2033,00 mp, este proprietate privată aparținând lui Dumbravanu Ioan și a fost dobândit prin Act notarial autentificat cu nr. 178/30.01.2023.

Reglementări fiscale specifice -zonă de impozitare D.

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, telefonie, energie electrică, gaze naturale.

## 6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea edificării a două clădiri de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri , cu regim de înălțime Subsol tehnic +Parter+ 3 Etaje.

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

- **Modificarea zonei functionale existente (LMu1/LMu2) corespunzător noii funcțiuni Llu1- subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.**

- Determinarea în special a utilizării terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală a imobilelor propuse;

- determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de aliniere, regimul de înălțime); modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin Regulament Local de Urbanism .

- determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirilor cu destinația de locuințe colective (**activitatea preponderantă pe parcela va fi locuirea, cu ponderea de minim 75% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri principale**), ;

- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

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

- TEMA PROGRAM STABILĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 148 DIN 19.03.2025
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE ÎN TEREN

## 7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERĂȚIUNII PROPUSE

Conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 20** (Tomis) - **parțial LMu1 - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban/ parțial LMu2 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urb.**

În incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

- A. zona aferentă clădirilor propuse
- B. Zona destinată circulațiilor auto și pietonale, parcuri, platforme
- C. Spații verzi

Pentru parcela de referință se propune **Modificarea zonei functionale existente (LMu1/LMu2) corespunzător noii funcțiuni Llu1- subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.**

- Zona edificabila propusa are urmatoarele distante (alinieri, retrageri) fata de vecinatati:
  - o aliniere (retragere fata de aliniamentul existent- limita de proprietate dinspre strada Constantin Draxin -5,00 m
- Retrageri minime obligatorii
  - 2,00 m- de la limita de proprietate din Nord-Est (posteroara);
  - 0,60 m - 4,50 m de la limita de proprietate din Sud-Est (lat. dreapta);
  - 1,80m - 2,80m de la limita de proprietate din Nord-Vest (lat. stanga);
- pentru constructiile propuse sunt avuti in vedere urmatoorii indicatori:
  - Regim de inaltime: - Subsol Tehnic +P+3
    - Hmax. cornisa-13,50 m (Bloc 1)
    - Hmax. cornisa-12,50 m (Bloc 2).
  - POT - 35,00%-max.40,00%
  - CUT - 1,36 - max.1.56

- La parterul cladirii principale se realizeaza in procent de max 25% din suprafata desfasurata un spatiu comercial. Prin urmare conf art. 7.3.1.24.d. CUT aprobat initial este 1,1 (LMu1) si 1,5 (LMu2) . Rezulta o medie de 1,3. C.U.T.max conf. art. 32 alin 7 din legea 350=  $1,3 \times 1,2 = 1,56$

- accesuri:
  - acces pietonal si carosabil din strada Constantin Draxin ;

#### - 1-Bloc de locuinte colective cu spatii comerciale la parter



- SC = cca 425,00 mp
- Scd= cca1700,00 mp
- Regim de inaltime: - Subsol Tehnic +P+3
- Hmax. cornisa-13,50 m
- FUNCTIUNI PROPUSE: subsol tehnic, spatiu comercial (Sc = max 400 mp), 18 apartamente distribuite pe 3 nivele
- categoria de importanta - C
- clasa de importanta a constructiei - III
- grad de rezistenta la foc - II
- Din punct de vedere constructiv, cladirea

propusa va fi realizata pe fundatii din beton armat, cu o structura alcătuita din stalpi si grinzi din betona armat , inchideri din B.C.A. Acoperisul constructiei propuse va fi de tip șarpantă, cu învelitoare din tabla .

#### - 2-Bloc de locuinte colective



- Sc= 275,00 mp
- Scd= 1100,00 mp = (1063,00 fara balcoane)
- Regim de inaltime: - Subsol Tehnic +P+3
- Hmax. cornisa-12,50 m
- FUNCTIUNI PROPUSE: subsol tehnic, 16 apartamente distribuite pe 4 nivele
- categoria de importanta - C
- clasa de importanta a constructiei - III
- grad de rezistenta la foc - II
- Din punct de vedere constructiv, cladirea propusa va fi

realizata pe fundatii din beton armat, cu o structura alcătuita din stalpi si grinzi din betona armat , inchideri din B.C.A. Acoperisul constructiei propuse va fi de tip șarpantă, cu învelitoare din tabla .

#### B. zona circulații auto si pietonale

Alei pietonale : suprafață ocupată de cca 304,00 mp

Circulații auto/ Parcari : suprafață ocupată de cca 795,00 mp

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată, conf Anexei 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 - **minim 34 locuri pentru locuintele colective (1loc/ap.)**

- **minim 3 locuri pentru spatiu comercial** ( Sc spatiu comercial < 400,00 mp)

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faze de proiectare: PTh / DTAC.

#### Spatii verzi

- suprafață ocupată = cca. 228,00 mp- minim 10%
- Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 si vor fi prevăzute spații verzi și plantate min. 10% din suprafața totală a terenului.
- Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

#### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Funcțiunea pentru amplasamentul studiat este „Llu1- subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;

- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale, locuri de parcare;

- zonă verde

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată, conf Anexei 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 - **minim 34 locuri pentru locuintele colective (1loc/ap.)**

- **minim 3 locuri pentru spatiu comercial** ( Sc spatiu comercial < 400,00 mp)

• BILANT TERITORIAL (existent)

Proprietate <b>Dumbravanu Ioan</b>	EXISTENT	
	suprafata (mp)	%
S teren = 2033,00 mp	0	0
Suprafata construita	196,00	9.64
Suprafata circulatii auto, alei, parcar, platforme	1837,00	90.36
Suprafata spatii libere neamenajate		
Total suprafata teren studiat prin P.U.Z.	2033	100

• BILANT TERITORIAL (propus)

Proprietate <b>Dumbravanu Ioan</b>	PROPUS	
	suprafata (mp)	%
S teren = 2033,00 mp	700	34.45
Suprafata construita	2800 (2763)	
Suprafata construita desfasurata		
Suprafata circulatii auto, parcar	795,00	39.10
Suprafata alei pietonale, trotuare	310,00	15.25
Suprafata spatii verzi	228	11.20
Total suprafata teren studiat prin P.U.Z.	2033	100

#### LUCRARI DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE

Pentru realizarea investitiei propuse se vor realiza lucrari de interventie asupra domeniului public al municipiului Botosani pe o suprafata de cca. 136,00 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilului str. Constantin Draxin.

Interventia urbanistica propusa, in concordanta cu reglementarile stabilite prin PUG municipiul BOTOSANI pentru zona de amplasament, va pune in valoare un teritoriu neconstruit aflat in intravilanul orasului, intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

### 8. UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Pentru imobilul care genereaza PUZ, in vederea asigurarii utilitatilor necesare realizarii obiectivului solutia adoptata prevede:

- alimentare cu energie electrica, cu racord din reseaua existenta in profilul transversal al strazii Constantin Draxin;
- alimentare cu apa - racordare la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Botosani, retea existenta la limita amplasamentului;
- canalizare menajera - racordare la reseaua de canalizare a municipiului Botosani, retea existenta la limita amplasamentului;
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeu ri municipale sunt amplasate la o distanta de cca 100m de amplasamentul studiat
- spațiile de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific sunt amplasate vizavi de amplasametul studiat, in spatele blocului de locuinte colective existent .

Solutia finala pentru asigurarea utilitatilor necesare precum si a echipamentele aferente se va stabili in concordanta cu avizele / acordurilor ce vor fi emise de care detinatorii retelelor edilitare, cu respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobată cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si complelarile ulterioare

## **9. CONCLUZII**

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- **Modificarea zonei functionale existente (LMu1/LMu2) corespunzator noii functiuni Llu1- subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban.**

- determinarea in special a utilizarii terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala a imobilelor propuse;

- determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de aliniere, regimul de inaltime);

- determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirilor cu destinatia de locuinte colective (**activitatea preponderanta pe parcela va fi locuirea, cu ponderea de minim 75% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri principale**);

- realizarea unei dezvoltări durabile a localitatii corelată cu necesitățile actuale ale populatiei, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale comunitatii locale;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate de **5 ani** până la preluarea acestora în P.U.G. și R.L.U. Botosani.

**Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară și de amenajare a teritoriului, va fi suportat de către investitor.**

**Întocmit**  
**arh. Sfetcu Mihaela**  
**arh. urb. Tulbure Mihai**

---