



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

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 Todorean; arh. Mihai Tulbure

STUDIUL DE FUNDAMENTARE pentru obținerea avizului de oportunitate P.U.Z. CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectului de investiții	STUDIUL DE FUNDAMENTARE pentru AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament	Str. I. C. Brătianu, Zona REDIU DN 29D nr. FN Mun. Botoșani, jud. Botoșani NC/CF 53446, NC/CF 65314, NC/CF 65266, NC/CF 65041 și NC/CF 65040
Titularul investiției	S.C. PANAYOTISS S.R.L. <i>Piața Revoluției nr. 13, sc. C, et. 1, ap. 1 mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Beneficiarul studiului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
Proiectant general	S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L. <i>Str. Cuza Vodă nr. 2, sc. F, mezanin mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Data elaborării	Anul 2019

1.2. Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii unui imobil cu funcțiunea de alimentație publică și servicii pentru evenimente.

Studiul a fost întocmit având la bază:

Tema de proiectare: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiunea de servicii și alimentație publică, compatibilă cu cerințele din P.U.G..

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 585 din 17.07.2019.

1.3. Obiectul studiului

- Plan Urbanistic General – Botoșani (P.U.G.B.) și
 - Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.);
 - Planuri cadastrale – scara 1:2000;
 - Ridicarea topografică – scara 1:500;
 - Studiu geotehnic.
- Baza legală:
- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
 - H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea 50/91 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
 - Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014;
 - Legea 215/2001 a administrației publice locale;
 - Legea 213/1998 privind proprietatea publică;
 - Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Indicativ G.M. 008-2000;
 - HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
 - Prevederile Codului Civil;
 - Legea 422/2001 Privind protejarea monumentelor istorice.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrare în contextul teritorial-relationări

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

- În intravilanul municipiului Botoșani;
- În zona marginală a municipiului, partea de est la DN 29D;
- În zona de protecție a sitului arheologic „Groapa lui Ichim” – BT-I-s-B-01751;

- În U.T.R. nr. 57 – interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

Teren situat în afara limitei de stabilitate.

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcele de referință) supus studiului de față are suprafața totală S = 44.478 mp, CF 53446 – S= 37.072 mp, CF 65266 – S= 1594 mp, CF 65314 – S= 1812 mp, CF 65040 – S= 1500 mp și CF 65041 – S = 2500mp.

Toate parcelele sunt înregistrate intravilan municipiul Botoșani de către O.C.P.I. Botosani.

Terenul din amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descentrată pe direcția sud-vest – nord-est;
- Teren curți construcții și teren arabil, liber de orice construcție;
- Deține acces direct din DN 29D Botoșani-Ștefănești.

2.2. Caracteristicile tesutului urban existent

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 57 – Intrarea Ștefănești, intravilan (parțial) se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Față de situația existentă în 1998 se restructurează incluzând noile cartiere Tătarilor și Rediu. Au fost introduse în perimetru constructibil noi suprafețe prin HCL nr. 100 din 10.03.2008 – PUZ Complex turistic și de agrement.

În vecinătatea amplasamentului se află parcele proprietatea S.C. PANAYOTISS S.R.L., iar în zona N-V parcele arabile aflate în extravilan.

Echipare tehnico-edilitară existentă:

- Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
- Rețea publică de alimentare cu apă (la 1 km);
- Salubritate.

Vecinătăți amplasament:

NORD-VEST – teren proprietate privată – S.C. PANAYOTISS S.R.L. CF 53220 și CF 53437;

NORD – teren proprietate privată, fără construcții existente, arabil, extravilan;

SUD – DN 29D și CF 65313 intravilan;

EST – teren proprietate privată, aflat în extravilan CF 54364 și CF 53466.

Potențialul amplasamentului:

- Terenul este liber de construcții;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizarea de construcții, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban, beneficiarul își dorește să realizeze rețele edilitare necesare racordării;

- Tendințe: odată cu extinderea unor funcțiuni publice funcțiunea dominantă a zonei poate deveni IS, LMu.

2.3. Organizarea circulației. Transport

Circulația în zonă se realizează pe DN 29D Botoșani - Ștefănești. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale: de incintă și traversare a DN pentru legătura cu zona de recreere Restaurant și Hotel Reditu.
- Circulații carosabile: - generată de funcțiunile din zonă și racordul la DN.

2.4. Ocuparea terenurilor

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a. Proprietate de stat, domeniu public – categoria străzi, DN 29D;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri curți construcții în intravilan;
- c. Proprietate privată a investitorului – teren curți construcții în intravila, neconstruit.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

- a. Alimentarea cu apă
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă în vecinătate (Cabana Reditu și la 1km distanță);
- b. Canalizare pluvială
Existentă în rigolele DN 29D;
- c. Rețele pentru energie electrică
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;
- d. Rețele pentru termoficare
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic;
- e. Alimentarea cu gaze naturale
Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale;
- f. Rețea publică de telefonie
Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.
- g. Rețea de canalizare racordată la stația de epurare
Zona studiată nu dispune de rețea de canalizare (1,5 km până la cea existentă).

2.6. Probleme de mediu

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului. Având în vedere specificul medical zona containerelor va fi securizată.

2.7. Opțiunile investitorului

Situată într-o zonă cu cadru urban și natural favorabil investiția pe care o dorește investitorul va fi o construcție Parter cu destinația servicii publice pentru desfășurarea de activități într-un spațiu de deservire a publicului – conferințe, aniversări, nunți, festivaluri. Spațiul va fi dotat cu săli de deservire, spații de depozitare și preparare, oficii, piscină, zone de recreere.

CAP.3. MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE

Reglementări urbanistice preliminare

3.1. Delimitarea obiectului de studiu

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 44.478 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Botoșani, astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- condiții de conformare a funcțiunii de sănătate ISs;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Parcela CF 53446 (S = 37.072 mp) va fi dezmembrată după aprobarea PUZ.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

3.2. Analiza critică a situației existente

3.2.1. Disfuncționalități

Pentru o etapă ulterioară de studiu va fi prezentată o tramă stradală care să capaciteze noi funcțiuni compatibile în dezmembrarea parcelei CF 53446.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a. Corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani și Regulamentul urbanistic al P.U.G.;
- b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse IS, zone de locuit în viitor, IS_t, IS_{ps}, IS_{sp}, LM, LI, LI_{u1}, LI_{u2}.

3.2.2. Priorități

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Botoșani aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr. 57 în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre amplasament este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- Propunerea funcționalității de IS_t, IS_{ps}, LM, LI_{u1}, LI_{u2};
- A asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al zonei;
- A asigura dimensiunile conform R.G.U. 525/1996;
- Amplasarea în interiorul parcelei cât și față de construcțiile vecine;
- Procentul de ocupare al terenurilor;
- A sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

3.3. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice a terenurilor

3.3.1. Criterii principale de organizare

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- O variantă unică de amplasare și dezvoltare a țesutului urban.
 - Zonificarea funcțională a terenului;
 - Sistematizarea incintei;
 - Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U.B. al P.U.G. Botoșani;
 - Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
 - Modul în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiilor noi propuse.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul cu NC/CF 53446, NC/CF 65314, NC/CF 65266, în suprafață totală de 40.478 mp și ținând cont de intențiile investitorilor – proprietari se propune CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

3.3.1b. Categorii de costuri

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiar (investitor privat), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

3.3.2. Organizarea circulațiilor

Se propune accesul carosabil din DN 29D la aliniamentul parcelei. Va fi păstrat profilul stradal existent.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă carosabilă de acces la locuri de parcare propuse, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. Anexa 5 art. 5.7.1 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

3.3.3. Valorificarea cadrului natural

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de 10% de spații verzi și plantate.

3.3.4. Zonificarea terenului – REGLEMENTĂRI

a. Destinația parcelei – zonificare:

- Funcțiune propusă:

b. Reglementări urbanistice preliminare:

- Bilanț teritorial 40.478 mp – parcelele de referință, proprietate privată a S.C. PANAYOTISS S.R.L.

- Construcții propuse: CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

- Căi de acces propuse: alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție, din DN 29D.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
Str. I. C. Bratianu Zona Rediu DN 29D nr. FN				
CF 53446, CF 65314, CF 65266, CF 65041 și CF 65040				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Construcție	0 mp	2.952 mp	0 %	18,11 %
Alei și trotuare pietonale	0 mp	2.699 mp	0 %	16,56 %
Platforme carosabile+parcaje	0 mp	8.202 mp	0 %	50,32 %
Spații verzi	0 mp	2.447 mp	0 %	15,01 %
Suprafață ce urmeaza a fi reglementata urbanistic	16.300 mp	16.300 mp	100 %	100 %
Suprafata ce urmeaza a fi desmembrata	28.178 mp	28.178 mp		
Suprafata totală teren	44.478 mp	44.478 mp		
POT existent = 0,00 %		POT propus = max 25 %		
CUT existent = 0,00		CUT propus = max 0,5		

3.3.5. Regim de înălțime propus

CONSTRUCȚIE Parter

- Construcție durabilă de importanță normală C;
- Clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;
- Gradul de rezistență la foc I-II;
- H streășină = 7,00 m;
- H maxim = 10,00 m.

3.3.6. Regim de aliniere propus

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Aliniamentul la DN 29D este și se va păstra de 120,42 m.

Regimul de aliniere față de DN 29D este de 30,00 m.

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD – 3,00 m;
- EST – 10,00 m;
- SUD – 30,00 m;
- VEST – 10,00 m.
- Condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Botoșani pentru funcțiunile ISs;
- În cazul în care nu se respectă distanțele minime se vor obține acorduri de la vecinii direct afectați;
- Se va păstra o distanță de 10,00 m din axul drumului care va deservi drept zonă de protecție a acestuia;
- Distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art. 22, P118/1-2013);
- Distanțelor minime din Codul Civil.

3.3.7. Modul de utilizare al terenului

POT maxim = 25%.

CUT maxim = 0,50.

Nr. nivele = 1 – parter înalt.

3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

- Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.
- Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Racord canalizare

- Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1,5 metri față de clădire.

Încălzirea spațiilor – pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor – nu vor fi produse zgomote și vibrații.

Protecția solului și a subsolului – funcțiunea nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu vor fi afectate flora, fauna, terestră sau acvatică, monumente ale naturii/ arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiul special amenajat existent în zona studiată în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA STADIULUI DE FUNDAMENTARE

4.1. configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilizare a zonei.

4.2. P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

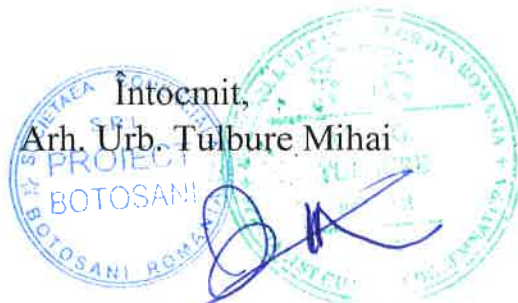
4.3. Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată până la preluarea acestora în P.U.G.

4.4. Se va respecta procedura de consultarea a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

4.5. BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în Consiliul Local chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

4.6. P.U.Z. + R.L.U. aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ

Întocmit,
Arh. Urb. Tulbure Mihai









Anexă prezentare situatia propusa











Sit arheologic
Groapa lui Ichim

- LEGENDA**
-  Camin telefonic
 -  Stalp electricitate
 -  Stalp telefonie
 -  Podet
 -  Pomi
 -  Limita proprietate Constructii

PLAN URBANISTIC ZONAL




CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE SI IMPREJMUIRE TEREN

-  Suprafata ce urmeaza a fi reglementata urbanistic
-  Construcție propusă
-  Carosabil / Parcaje
-  Alei pietonale, trotuare
-  Spații verzi
-  Suprafata de urmeaza a fi desmembrata

Funcțiune	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	%	Suprafață	%
Construcție	0,00 mp	0,00%	2952 mp	18,11%
Carosabil/Parcaje	0,00 mp	0,00%	8202 mp	50,32%
Trotuare	0,00 mp	0,00%	2699 mp	16,56%
Spațiu verde	0,00 mp	0,00%	2447 mp	15,01%
Suprafață teren ce urmeaza a fi reglementata urbanistic	16300 mp	100,0 %	16300 mp	100,0 %
Suprafață teren ce urmeaza a fi desmembrata	28178 mp		28178 mp	
Suprafață totala teren	44478 mp		44478 mp	



VERIF. / EXP	NUME	SEMNTURA	CERINTA
--------------	------	----------	---------

PROIECTANT GENERAL  str. CUZA VODA NR. 2, BOTOSANI TEL/FAX: 0231-514965; C.F. : 4906270; R.C. 107/1086/1993		BENEFICIAR: S.C. PANAYOTISS S.R.L.	Proiect nr. / 2019
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. M. Tulbure arh. M. Tulbure des. G. Chelaru	SEMNTURA  	Scara: 1:500 Data: 2019 REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECT: CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE, ACCES CAROSABIL, PARCAJE SI IMPREJMUIRE TEREN str. I.C. Bratianu, nr. FN, zona Fediu DN 29D, mun/jud. Botosani			FAZA: P.U.Z. Planșa nr. A 03