

STUDIU de OPORTUNITATE

solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 940 / 21.12.2021

1. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN"

- BOTOSANI, Str. VULTURULUI nr. 2,
CAD/CF 54991

2. BENEFICIAR:

[REDACTAT]
cu domiciliu in BOTOSANI CALEA NATIONALA
nr. 87, sc.B, et. 2, ap. 4.

PROPRIETAR TEREN:

[REDACTAT]
cu domiciliu in BOTOSANI CALEA NATIONALA
nr. 87, sc.B, et. 2, ap. 4.

3. PROIECTANT GENERAL: SC CASA CHIRIAC SRL, J07/372/1992, CUI 607259,
cu sediul in Botosani, str. Strada Stefan Cel Mare, Nr. 1

Coordonator URBANISM: arh. **Dan Octavian BOTEZ**

NUMAR PROIECT **2202/2022**

FAZA DE PROIECTARE: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORARII: ianuarie **2022**

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, Str. VULTURULUI nr. 2, CAD/CF 54991.

Extrasele de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla in municipiul BOTOSANI, pe latura estica a str. VULTURULUI si pe latura nordica a strazii MOARA DE FOC, incadrat conform PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 8 – "Moara de Foc".

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul care genereaza PUZ-ul, intocmit cu scopul de parcelare a terenului in vederea construirii unei locuinte individuale si imprejmuirii terenului, precum si de realizare a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru asigurarea circulatiei (carosabil si pietonal), este localizate in intravilanul municipiului BOTOSANI si este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare Cad. 54991/ 311,00 mp, pe latura estica a str. VULTURULUI si pe latura nordica a strazii MOARA DE FOC in zona estica a intravilanului BOTOSANI;
- incadrare PUG UTR nr. 8 – “*Moara de Foc*”, teren intravilan satabilit prin HCL de aprobare a PUG si RLU Municipiul Botosani;
 - functiunea dominanta UTR, respectiv pentru amplasament LMrf1 - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban
 - tipuri de subzone existente: LMu2, Llu1, I1,Pp, CCr, TAG, TAG
 - functiuni complementare admisea LMu2, Llu1, I1,Pp, CCr, TAG, TAG
- proprietar [REDACTED], imobil dobandit prin Act Notarial nr. 1149 din 29.05.2021 autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA “ NOTARIS “ notar public MARIAN VIORICA in imobil:
 - Cad. 54991, 380,00 mp din masuratori, respectiv 311,00mp acte;
- suprafata teren, categorie folosinta *Cad.54991* teren intravilan, curti constructii;
- constructii existente: terenul este neconstruit si partial imprejmuit;

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta de cca 7,33% pe directia est catre vest, cu diferenta ale cotelor de nivel de 1,11m pe distanta de 15,13 m.

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilul care genereaza PUZ este invecinat cu:

- | | |
|------|---|
| NORD | - 14,62 m, CAD 66002, imobil proprietate privata cu locuintaP+M;
*accesul existent la imobilul CAD 66002 este asigurat pe o suprafata de teren care apartine imobilului care genereaza PUZ (CAD 54991) |
| | - 12,10 m, teren proprietate a Municipiului Botosani, post TRAFU |
| EST | - 15,13 m, teren, imobil proprietate privata cu locuintaP+M; |
| SUD | - 24,37 m, CAD 69221, teren domeniu public, strada Moara de Foc; |
| VEST | - 10,98 m, CAD 67213, teren domeniu public, strada Vulturului; |

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studiu si, pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate, impreuna cu terenurile necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor aferente amenajarilor de interes public (utilitate publica) care sunt asociate realizarii obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza realizarea obiectivului: "CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN" pe suprafata de teren a imobilului care genereaza PUZ, pentru care sunt stabilite conditii favorabile prin studiile preliminare (topo, geo).

Obiectivul propus (construire de locuinta P si imprejmuire teren) are **functiune admisa** prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOSANI pentru UTR nr. 8 – “*Moara de Foc*”: **LMu2**- subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m).

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafată de teren alcatuita din - CAD 54991, cu suprafata de 380,00 mp, situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI, in UTR nr. 8, cu scopul de:

- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, in teren curti constructii, pentru amplasare de constructii, si pentru asigurarea circulatiilor, respectiv a echiparii cu utilitatile necesare zonei rezidentiale;

- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în 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, având în vedere și:

- TEMA PROGRAM STABILITA DE CATRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE IN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suma suprafata de teren din parcela care genereaza PUZ (CAD 54991), in concordanta cu cele evidentiate prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investitie dorit de investitori de construire unei locuinte unifamiliale cu regim P si imprejmuirea terenului, precum si a amenajarilor aferente necesare: organizarea circulatiilor publice, asigurarea de utilitati, amenajarea spatiilor de parcare, amenajarea de accesuri carosabile si pietonale.

A ZONIFICAREA a SUPRAFETEI de TEREN

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre beneficiar "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN", in parcela care genereaza PUZ, localizata in teritoriul al Municipiului Botosani si reglementat urmare aprobarii RLU aferent PUG-ului aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021 in UTR nr. 8, se propun:

- rezervarea suprafetei de teren de 26,78 mp pentru configurarea profilului transversal de 8,00 m al strazii Vulturului in zona aferenta imobilului, solutie care are in vedere retragerea de la limita de proprietate stradala a aliniamentului imprejmuirii cu 1,95 m (nord) si 2,45 m (sud)
- rezervarea suprafetei de teren de 23,39 mp asigurarea caii de acces, cu o latime de minim 3,00 m, pentru imobilul CAD 66002 situat la nordul imobilului care genereaza PUZ;
- rezervarea suprafetei de teren de 5,15 mp pentru configurarea profilului transversal de 5,00 m al strazii Moara de Foc in zona aferenta imobilului, prin alinierea limitei de proprietate si imprejmuirii stradale la o distanta de 5,00 m fata de limita blocului de visavis.
- stabilirea zonei edificabile in incinta imobilului care genereaza PUZ, in suprafata de 213,98 mp cu asigurarea urmatoarelor retrageri fata de limitele de proprietate :
 - min. 5,00 m fata de limita de proprietate strada Vulturului;
 - min. 2,00 m fata de limita de proprietate strada Moara de Foc;
 - min. 1,00 m lata de limita de proprietate nordica, cu respectare cod civil.
 - min. 1,00 m lata de limita de proprietate estica, cu respectarea cod civil.

B CIRCULATII

circulatii publice

Imobilul beneficiaza de acces la caile de circulatie publica asigurata de strada Vulturului a carui profil transversal in zona amplasamentului este de 5,00 m carosabil, trotuarele ne fiind definite.

Prin solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata se propune urmatoarea solutionare a caii de acces:

- reconfigurarea profilului transversal al strazii Vulturului, si in zona amplasamentului , pentru o strada cu doua benzi de circulatie (carosabil 6,00 m) si trotuare laterale de cate 1,00 m;

- strada Moara de Foc - strada cu sens unic de circulatie, cu o singura banda (carosabil 3,00m) si trotuare de 1,00 m. Pentru respectarea acestui profil transversal si in zona de amplasament, solutia adoptata prevede retragerea aliniamentului la limita trotuarului nordic existent;
- asigurarea accesului in latime de minim de 3,00 m, cu traseu din strada Vulturului, adiacent postului trafo existent, catre imobilul invecinat la nord (CAD 66002).

Pentru realizarea circulatiilor publice se va rezerva suprafata de 55,32 mp din suprafata totala a imobilului.

circulatii in incinta imobilului

Solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor necesare in incinta imobilului prevede:

- amenajarea accesului carosabil din strada Vulturului, carosabil de 3,00 m in aliniamentul stradal retras al imprejmuirii, in zona de nord a acestuia, avand porti in doua canate;
- amenajarea accesului pietonal din strada Vulturului, de 1,20 m latime in aliniamentul stradal retras al imprejmuirii, in zona centrala a acestuia, avand poarta intr-un canat;
- in prelungirea accesurilor amenajate la str. Vulturului, in incinta imobilului se dezvolta o alee semicarosabila de de 3,00 m latime si 10,00 m lungime, care asigura si un loc de parcare in incinta imobilului, respectiv o alee pietonala de de 1,20 m latime si 20,50 m lungime, catre accesul principal al locuinei.

Suprafata totala a cailor de acces si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, propusa pentru trecere in circulatie publica este estimata la 93,06 mp (24,49% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ), din care 55,32 mp pentru configurarea circulatiilor publice in zona imobilului..

C CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENTUL PROPUȘ PENTRU CLADIREA DE LOCUIT este propus in zona de est a terenului, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, se asigura retrageri convenabile fata de limitele de proprietate, laterale si posterioara.

Accesul pietonal in cladirea de locuit, prevazut a fi asigurat din str. VULTURULUI catre partea centrala a fatadei principale a cladirii de locuit, este recomandat a fi la cca +0,60 m fata de cota terenului natural (+0,30 fata de cota terenului sistematizat).

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, in solutia adoptata este desfasurata preponderent in zona est si de vest cladirii de locuit.

In solutia propusa de organizare a amplasamentului constructiei de locuit, cu functionalitatea **LMu2** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, estimativ se prevad urmatorii indicatori:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| - supr. zona rezidentiala | 380,00 mp din care |
| - circulatii | 93,06 mp, din care |
| -carosabil si parcare | 25,19 mp |
| -pietonal | 12,55 mp |
| - edificabil | 213,98 mp |
| - constructii P | 95,00 mp AC si, 95,00 mp ADC |
| - spatii verzi si plantate min. | 191,94 mp |

RETRAGERI MINIME

amplasarea constructiei este propusa a fi in zona estica a parcelei, situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- stradal Vulturului minim 5,00 m fata de limita de proprietate;
- stradal Moara de Foc minim 2,00 m fata de limita de proprietate;
- lateral minim 1,00 m fata de limita de proprietate – cu respectare cod civil;

- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placcaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caii de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

CIRCULATII in INCINTA IMOBILULUI

Pentru asigurarea circulatiilor optime in incinta imobilului, sunt prevazute:

- amenajarea accesurilor in imobil, pietonal si carosabil, cu asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei
- alei carosabile pentru acces in imobil catre platforma de parcare, respectiv de iesire din imobil;
- este asigurat in incinta imobilului spatiul de parcare pentru un numar de 1 autoturism;

Parcarea masinilor, dimensionata in concordanta cu anexa 5 la RGU – HG 525 / 1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG BOTOSANI, se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcari la nivelul solului.

SPATII VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata de regula in interiorul loturilor propuse, adiacent limitelor acestora.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 20% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate. Suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate va fi suplimentata cu suprafetele de teren neconstruit din loturi.

IMPREJMUIREA terenului se propune a fi facuta la limitele lotului propus cu retragerile aferente si, executata ca amplasament in interiorul acestor limite astfel:

- pe laturile catre caile de acces cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si pe celelalte laturi (lateral si posterior) cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

Imprejmuirea pate fi suplimentata in interiorul loturilor cu gard verde (arbusti, h=60cm).

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Loturile propuse in zona rezidentiala constituita in parcelele care genereaza PUZ vor fi racordate la rețelele edilitare de utilitati, prin extinderea celor existente in vecinatate si dezvoltarea in teritoriul studiat, cu solutia preliminara care are in vedere:

- alimentare cu apa cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VULTURULUI, cu racord in,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VULTURULUI
- energie electrica, cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VULTURULUI
- gaze naturale cu racord din,
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VULTURULUI.

Solutia finala pentru asigurarea utilitatilor necesare 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 aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

INDICATORI TEHNICI PROPU SI

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren intravilan		380.00	100.00	380.00	100.00
CAD 66523	proprietate privata COSMIN-CIPRIANT	380.00	100.00	380.00	100.00
zona rezidentiala LMu1					
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	93.06	24.49
	edificabil	0.00	0.00	213.98	56.31
	SC	0.00		95.00	
	SD	0.00		95.00	
	spatii verzi si plantate (minim)	0.00	0.00	191.94	50.51
	POT %	0.00		25.00	
	CUT	0.00		0,25	

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Initiatorul prezentei documentatii, detinator al imobilului din intravilanul municipiului BOTOSANI, Str. VULTURULUI nr. 2, CAD/CF 54991 (dobandit prin Actul Notarial nr. 1149, din 28/05/2021, cu intentia de a asigura conditiile de constructibilitate pentru 1 locuinta individuala, promoveaza demersurile reglementate care sunt necesare realizarii acestui obiectiv.

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

8. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN" - BOTOSANI, Str. VULTURULUI nr. 2, CAD/CF 54991

Costul lucrarilor de construire, de asigurare a utilitatilor necesare precum si de amenajare a teritoriului pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitori, va fi suportat de catre acestia.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- INFIINTAREA unei ZONE REZIDENTIALE pe suprafata de teren aferenta parcelei care genereaza PUZ (CAD/CF 54991);
- CONFIGURAREA CIRCULATIEI PUBLICE in zona si CORELAREA ACESTEIA LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA
- REGLEMENTAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE a amplasamentului asa cum este stabilita urmare aprobarii RLU aferent PUG Botosani aprobat, pentru functiunea **LMu2** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban (pana la 10 m inaltime) - functiune reglementata pentru UTR 8.
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE asa cum este reglementata pentru zona LMu2
- STABILIREA de INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STABILIREA STATUTUL JURIDIC si CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (daca exista)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (daca exista)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
- MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ

c.arh. Marcel Chiriac