

PROIECT NR. 60/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717, mun. BOTOȘANI

Proiectant : S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani
Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/544.761
J07/528/2004 CUI 16877143

Coordonator : Urb. C.Arh. Mihai Mihailescu
urbanism

Inițiator : 

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

- "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717, Botoșani.

2. INIȚIATOR:

, proprietate privată,

3. PROIECTANT GENERAL:

S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani, Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/544.761
J07/528/2004 CUI 16877143

NUMAR PROIECT / PUZ: 60/2021- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARII: noiembrie 2021

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI, Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717

Extrasul 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 în partea de NORD a intravilanului municipiului BOTOSANI, fiind incadrat prin PUG al Municipiului BOTOSANI în UTR nr 8, la intersecția str. Barbu Lăzăreanu cu Aleea Fluierași.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilul propus construirii unei locuințe unifamiliale si a amenajarilor aferente necesare, inclusive cele pentru amenajari pentru asigurarea circulatiei (carosabil si pietonal), este localizat in intravilanul municipiului BOTOSANI si este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717, în suprafață de 521,00 mp, cu acces direct din str. Barbu Lăzăreanu, respective Aleea Fluierași;

- incadrare PUG UTR nr. 8, cu functiunea dominanta LMrf1, cu amplasament in subzona LMu1 – exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban
- în UTR nr. 20 sunt admise functiunile: LMu2, LI existente, I1 existente, CCr, Pp, TAG,TA
- proprietar [REDACTED]
- suprafata teren, categorie folosinta 521,00mp, teren arabil;
- terenul este neconstruit si neimprejmuit
- Studiul topographic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente ale cotelor de nivel de cca 3 m, cu descrestere pe directia Sud-Nord,
- Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat de:
 - o Nord -Vest - 6,86m – proprietate privată,
 - o Sud-Vest- 32,41m - str. Barbu Lăzăreanu, CF/NC67510,
 - o Sud- Vest -26,81 m – Aleea Fluierași
 - o Nord - Est - 25,69 m –teren neintabulat proprietate privată

Obiectivul de investitie "Construire locuință P+M și împrejmuire teren", se propune a fi realizat in limita terenului detinut in proprietate, conform planului de situatie anexat. Suprafata terenului disponibila pentru aceasta investitie, aflat in proprietatea privata a inițiatorului documentatiei de urbanism, [REDACTED], este de 521,00mp (418,00mp din măsurători). Zona propusa a fi studiata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studio si pentru care vor fi reglementate conditiile de construibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajare

- Funcțiune dominant în UTR8 – LMrf1,
- funcțiuni complementar admise în UTR 8:LI existente, I1 existente, CCr, Pp, TAG,TA.
- Funcțiuni interzise în UTR8: LMre1, LMre2, I1 cu excepția celor existente, I2, A, PCs, CCf, S, TAG(cu excepția zonelor de la 8.21.3. din R.L.U.B.).

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si, vizeaza construirea unei locuințe unifamiliale.

Investitia propusa necesita modificarea destinatiei stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 8, subzone funcțională exclusive rezidențială de tip rural fără echipare edilitară LMrf1, corespunzător subzonei complementar admise LMu1– subzone funcțională exclusive rezidențială de tip urban, cu fluidizarea traficului urban in zona aferenta prin solutii propuse pentru amenajarea accesului (carosabil si

pietonal) la obiectiv și, asigurarea branșării la utilitățile necesare existente în vecinătatea amplasamentului.

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

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

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pentru amplasamentul studiat se propune modificarea subzonei funcționale în concordanță cu prevederile RLUB pentru subzone funcțională LMu1 – exclusive rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, funcțiune complementar admisă în UTR8;

- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din folosința actuală - arabil, în teren curți construcții, pentru amplasare de construcții, circulații, zone verzi și plantate;

- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zona și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;

- propunerea infrastructurii tehnice – edilitare în vederea realizării obiectivului.

- construirea unei locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+M

- organizare parcelă de amplasament accesuri – carosabile și pietonale:

- Pentru accesul (carosabil și pietonal) se prevede amenajarea accesului auto în partea nordică a limitei de proprietate strădală (către str Barbu Lăzăreanu) și accesul pietonal din Aleea Fluierași.
- În soluția propusă de organizare a parcelei destinate construirii cu funcțiunea LMu1 – exclusive rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban (funcțiune admisă în UTR 8), se prevăd următoarele subzone funcționale:
 - Construiabil cca. 99,54mp (max 24,00%)
 - circulații 168,00 mp (max.40,19%)
 - spații verzi și plantate/parcelă cca. 150,46mp (min.35,81%)
 - împrejmuirea- se propune realizarea de împrejurimi ce vor fi executate în interiorul limitelor de proprietate, cu gard netransparent și fundații din beton având înălțimea maximă de 2,00 m.

UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati necesare, existente in zona cu trasee in profilul transversal al strazii Barbu Lăzăreanu, pentru: PUZ - "construire locuință P+M și împrejmuire teren" - BOTOSANI, *Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717*:

- alimentare cu apa,
- canalizare,
- energie electrica,
- gaze naturale.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie: OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare; Legea nr. 1 04/201 1 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 complelarile ulterioare.

SUPRAFAȚA TEREN CF/NC 68717 TOTAL = 521,00MP (418,00mp din masuratori)			
	existent	propus	TOTAL
Suprafața construită	0,00mp	99,54mp	23,81%
Suprafața construită desfășurată	0,00mp	199,08mp	0,476
Suprafața alei, circulației, parcaje	0,00mp	168,00mp	40,19%
Suprafața spații verzi	418,00mp	150,46mp	36,00%
Indicatori urbanistici	P.O.T.	23,92%	max.24,00%
	C.U.T.	0,478	max. 0,50

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Initiatorul investitiei, [REDACTED] detinator al imobilului din str Fluierași-Cad. 68717, având constituite sursele de finanțare necesare, promovează demersurile reglementate necesare construirii unei locuințe unifamiliale P+M, care să răspundă necesității familiale de locuire. Interventia urbanistica propusa este in concordanță 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. 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 locuință P+M și împrejmuire teren" - BOTOSANI, *Aleea Fluierași, nr. 3, CF/NC 68717*.

Costul lucrarilor de construire, de asigurare a utilitatilor necesare ori de amenajare a teritoriului pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, va fi suportat de catre acesta.

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

- conformarea circulatiei propuse la rețeaua stradala existenta
- menținere functionalitatii urbanistice a amplasamentului cu functiunea existenta LMu1, functiune complementar admisă in UTR 8.
- Zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbanistice reglementata pentru zona LMu1.
- stabilirea de indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.)
- statutul juridic si circulatia terenurilor daca este necesara
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista)
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri natural si antropice (daca exista)
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat a programelor specific reglementari specific detaliate – permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- sunt prevazute prin cte 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,

COORD. URB. c.arh. Mihai Mihailescu