

PROIECT NR. 65/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII
(COSMETIZARE AUTO)
Str. Grăniceri 19A, Mun. Botoșani, CF/NC59870

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. Arh. Mihai G. Tulbure
urbanism

Inițiator : Amariei Petru

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

- "CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII (COSMETIZARE AUTO)"

str. Grăniceri 19A, Mun. Botoșani, CF/NC59870

2. INIȚIATOR:

Amariei Petru - persoană fizică, 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: 65/2021- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: noiembrie2021

4. AMPLASAMENT:

BOTOSANI, JUDETEL BOTOSANI, str. Grăniceri 19A, CF/NC59870.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla în partea de SUD - VEST a intravilanului municipiului BOTOSANI, fiind incadrat prin PUG al Municipiului BOTOSANI în UTR nr 26- I.L. Caragiale, pe latura nord-estică a străzii Grăniceri, zonă cu autorizare directă.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilul studiat în scopul construirii unei hale prestări servicii cosmetică auto 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 **str. Grăniceri 19A, CF/NC 59870/840,00 mp**, cu acces direct din str. Grăniceri;

- incadrare PUG UTR nr. 26- I.L. Caragiale, cu functiunea dominanta LMu1, cu amplasament in subzona LMu1 – exclusive ezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban

- în UTR nr. 26 sunt admise functiunile complementare: IS, LMu2, LMre1, Pp, CCr

- proprietar Amariei Petru
- suprafata teren, categorie folosinta 849,00mp, teren arabil;
- terenul este neconstruit
 - Studiul topographic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente ale cotelor de nivel de cca1 m, cu descrestere pe directia sud-est,
- Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat de:
 - o Sud- Est = 6,69m – str. Grăniceri, domeniul public CF/NC 67845,
 - o Sud-Vest = 76,92m - proprietăți private teren neintabulat și CF/NC 68380,
 - o Nord - Est = 12,75 m – teren proprietate privată CF/NC 68380
 - o Nord –Vest = 74,13m teren neintabulat proprietate privată

Obiectivul de investitie "construire hală prestări servicii (cosmetizare auto)", 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 private a inițiatorului documentatiei de urbanism, persoana fizică, este de 840 mp. 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 amenaj

- Funcțiune dominant în UTR 26 – LMu1,
- funcțiuni complementar admise în UTR 26: IS, LMu2, LMre1, Pp, CCr.
- Funcțiuni interzise în UTR 26: LMrf, LI, I, A, Pcs, CCf, S.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si, vizeaza construirea hală prestări servicii (cosmetizare auto).

Investitia propusa necesita modificarea destinatiei amplasamentului studiat stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 26, subzone funcțională exclusive rezidențială de tip rural LMu1– subzone funcțională exclusive rezidențială de tip urban, corespunzător funcțiunii complementar admise IS, subzone funcțională ISps – prestări servicii. Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii 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 destinatiei amplasamentului studiat in concordanță cu prevederile RLUB pentru subzone funcțională IS – instituții și servicii de interes general, subzone funcțională ISps – prestări servicii, funcțiune complementar admisă în UTR;

- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, in teren curti constructii, pentru amplasare de constructii, circulatii, zone verzi si plantate;
- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextual circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente învecinate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.
- construirea unei hale cu capacitate de o boxă de lucru, cu destinatia de cosmetică auto
- organizare parcela de amplasament accesuri – carosabile si pietonale:
 - Pentru accesul (carosabil si pietonal) se prevede mentinerea si amenajarea accesului existent in partea sud-vestică a limitei de proprietate stradala (catre str Grăniceri).
 - In solutia propusa de organizare a parcelei destinate construirii cu functionalitatea ISps – prestări servicii (functiune admisa in UTR 26), se prevad urmatoarele subzone functionale:
 - Construiibil cca. 135,00 mp/parcelă (max 17,00%)
 - Circulatii 384,17mp/parcelă (max.45,74%) si
 - Spatii verzi si plantate/parcel cca. 320,83mp (min.38,19%)
 - imprejmuirea- se propune realizarea de îmrejmuiri ce vor fi executate in interiorul limitelor de proprietate, cu gard netransparent si fundatii din beton avand inaltimea maxima de 2,00 m completate cu gard verde (arbusti, h=60 cm) la interior.

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 Grăniceri, pentru: PUZ - "CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII (COSMETIZARE AUTO) "- BOTOSANI, str. Grăniceri 19A,CF/NC59870

- 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 59870 TOTAL = 840,00MP			
	existent	propus	TOTAL
Suprafața construită	0,00mp	135,00mp	16,07%
Suprafața construită desfășurată	0,00mp	135,00mp	0,16
Suprafața alei, circulații, parcaje	0,00mp	384,17mp	45,74%
Suprafața spații verzi	840,00mp	320,83mp	38,19%
Indicatori urbanistici	P.O.T.	16,07%	max.17,00%
	C.U.T.	0,16	max. 0,17

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Initiatorul investitiei, Amariei Petru, detinator al imobilului din str Grăniceri 19A, CF/NC 59870, având constituite sursele de finantare necesare, promoveaza demersurile reglementate necesare construirii unei hale, care sa raspunda necesitatii pentru prestări servicii. Interventia urbanistica propusa este 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. 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 hală prestări servicii (cosmetizare auto)" - BOTOSANI, Grăniceri 19A,CF/NC 59870.

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 trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- conformarea circulatiei propuse la reseaua stradala existenta

- modificarea functionalitatii urbanistice a amplasamentului cu functiunea ISps, functiune complementara dmisă in UTR 26.
- Zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturală in functie de caracteristicile structurii urbanistice reglementata pentru zona ISps.
- stabilirea de indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.)
- dezvoltarea in infrastructurii edilitare
- 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)
- mentionare a 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 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,

COORD. URB.

arh. Mihai G. Tulbure