

PROIECT NR. 24/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E +3E retras
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Str. CALEA NAȚIONALĂ nr. 31, mun. BOTOȘANI, CF/NC 59233

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

Coordonator urbanism : Urb. Arh. Mihai G. Tulbure

Inițiator : ONICIUC GHEORGHE

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

- "construire bloc locuințe colective D+P+2E+3E retras și împrejmuire teren"
- Botosani, Str. Calea Nationala, Nr 31, CF/NC 59233

2. INIȚIATOR:

ONICIUC GHEORGHE, proprietate privată dobândită prin contract de vânzare cumpărare nr. 213 / 24 04 2023, și contract de închiriere nr.16/04.10.2023.

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: 24/2023- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARII: IULIE 2023

4. AMPLASAMENT:

Botosani, Judetul Botosani, Str. Calea Nationala, Nr.31, - nr. cad. 59233.

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 - VEST a intravilanului municipiului BOTOSANI, fiind incadrat prin PUG al Municipiului BOTOSANI în UTR nr 54–ZONA INDUSTRIALA II.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilul propus pentru construirea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, este localizat in municipiul BOTOSANI si este identificat dupa cum urmeaza:

- Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”, acesta fiind amplasat în intravilanul municipiului Botoșani - UTR nr ZONA INDUSTRIALA II, subzona funcțională I1 – zonă de uințăi industriale, depozite și transport, Str. CALEA NATIONALA, nr. 31 - nr. cad. 59233

- funcțiune dominantă în UTR54 – I1 zonă de unități industriale, depozite și transport
- funcțiuni complementare admise în UTR 54: LMu1, LI, Pp, CCr,
- funcțiuni interzise în UTR54: LMre, I2, A, Pcs, CCf, S.
- Proprietar: ONICIUC GHEORGHE, proprietate privată dobândită prin CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE nr. 213 / 24.04.2023 și contract de închiriere nr.16/04.10.2023.
- Categorie folosință: teren arabil și curți construcții
- Suprafața teren măsurată 671,0 mp (695,0 mp din acte) și 183 mp teren închiriat aparținând domeniului privat al municipiului Botoșani.
- Din punct de vedere al vecinătăților, terenul este delimitat astfel:
 - sud 13,93 m – str. CALEA NATIONALA, domeniul public al Municipiului BOTOSANI
 - est 49,48 m - teren neintabulat proprietate privată persoane fizice/juridice
 - nord (posterior) 15,09 m – teren neintabulat proprietate privată persoane fizice/juridice
 - vest 51,79 m - CAD 57307, teren proprietate privată persoane fizice/juridice

Terenul de mai sus (teren împrejmuit și pe care sunt amplasate trei construcții ce se desființează, respectiv corp C1- locuință unifamilială (66 mp), corp C2 anexă (17 mp) și Corp C3 – beci (19 mp) aflat în proprietatea privată a lui ONICIUC GHEORGHE, proprietate privată dobândită prin contract de vânzare cumpărare nr. 213 / 24.04.2023, este propus pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție "construire bloc locuințe colective D+P+2E+3E retras", în limita terenului detinut în proprietate, conform planului de situație anexat. Terenul aparținând domeniului public al Municipiului Botoșani închiriat de către inițiatorul documentației, conform contract de închiriere nr.16/04.10.2023, se propune a fi concesionat în scopul amenajării unei parcuri ce va deservi imobilul propus.

SUPRAFAȚA TERENULUI disponibil pentru această investiție este de 671 mp din măsurători, teren construit și împrejmuit. Se propune concesionarea terenului aparținând domeniului public al Municipiului Botoșani închiriat de către inițiatorul documentației, conform contract de închiriere nr.16/04.10.20, în scopul amenajării unei parcuri ce va deservi imobilul propus. Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenuri ce fac obiectul de studiu și pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA și, vizează înființarea unei unități de locuințe colective prin "construire bloc locuințe colective D+P+2E+3E retras" în incinta unui

imobil situat in BOTOSANI, str. Calea Nationala nr.31 și amenajare parcare pe terenul direct invecinat, închiriat de către inițiatorul documentației și propus pentru concesionare în scopul amenajării unei parcări ce va deservi obiectivul propus .

Beneficiarul investitiei, ONICIUC GHEORGHEa a inițiat demersurile necesare pentru asigurarea condițiilor de construire a unui spațiu destinat locuirii colective. Investitia propusa necesita modificarea destinației stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 54– 11, zonă de uitață industriale, depozite și transport corespunzător zonei funcționale propuse și admise LI, subzona funcționala Llu1, cu fluidizarea traficului urban in zona aferenta prin solutii propuse pentru amenajarea accesurilor (carosabil si pietonal) la obiectiv si, asigurarea utilitatilor necesare. 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

Pentruamplasamentul studiat se propune modificare zonei funcționale stabilite prin PUG în concordanță cu recomandările art 8.54. din RLUB, respectiv se propune funcțiunea Llu1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, peste 10m:

- construcțiabloc de locuințe colective (garsoniere) se va amplasa izolat, în interiorul zonei edificabile, cu următoarele retrageri minime față de limitele parcelei propuse :
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Est– minim 0,60m
- spre Vest– minim 0,60m
 - Față de limita posterioară – minim 0,60m
- accesurile auto și pietonal (intrare in incinta) se vor realiza din artera carosabila existentă - str. Calea Naționala
- regim de înălțime D+P+2E+3Eparțial;
 - H max. (streasina) 14,00 m de la cota terenului sistematizat;
 - dimensiuni in plan 8,60 x 32,30 m
 - suprafețe: SC=277,00 mp; SDC=1034,26 mp

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalale caracteristici ale constructiei

Investitia propusa reprezinta construirea unei construcții destinate locuirii colective, cu o capacitate de cca 23 unități de locuit.

Obiectivul va fi deservit de o parcare cu 15 locuri cu amplasament in incinta imobilului astfel:

- 12 locuri de parcare amplasate la demisolul clădirii (2,50x5,00m)
- 5 locuri de parcare amplasate suprateran, din care 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități

- 8 locuri de parcare se vor amenaja pe terenul propus pentru concesionare, direct invecinat cu amplasamentul proprietate privata

Sistem constructiv :

- infrastructura fundatii si elevatii din beton armat;
- suprastructura cadre metalice (stalpi, ferme),
- inchideri exterioare cu panouri metalice termoizolante
- compartimentari interioare usoare, autoportante
- inchidere superioara cu panouri metalice termoizolante
- pardoseli de ciment sclivisit
- tamplarie din PVC alb, cu geam termopan
- instalatii interioare apa, canal, electrice, incalzire de la CT propriu / solid

▪ IMPREJMUIREA - se propunerefacerea împrejurimii perimetrare, ce va fi executată în 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.

▪ SPATIILE VERZI SI PLANTATE - în soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladire si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizeaza 13,08mp din suprafata terenului de amplasament. Pe aceste suprafețe de teren sunt prevăzuteinfintari de plantație decorativăcu rol de protecție a vecinătăților la limitele de proprietate, completata cu gard viu și peluze inierbate.

▪ UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR - amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati existente in zona, 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. 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 completarielulterioare.

● BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPOS

SUPRAFAȚA TEREN CF/NC 59233				
TOTAL = 671,00MP din măsurători (695,0mp din acte) + 183,0MP = 854MP				
	existent	menținut	propus	TOTAL
Suprafața construită	102,00mp	0,00mp	277,00mp	32,44%
Suprafața construită desfășurată	102,00mp	0,00mp	1034,26mp	1,211
Suprafața alei, circulații, parcaje	100,00mp	0,00mp	489,25mp	57,28%
Suprafața spații verzi	469,00mp	87,75mp	87,75mp	10,28%
Indicatori urbanistici	P.O.T.	15,20%	0,00%	32,44 - max. 40,00%
	C.U.T.	0,152	0,00	1,211 - max. 2,00

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avandu-se in vedere numarul mare de locuitori din zona de nord-vest a municipiului BOTOSANI in care se gaseste zona studiata cu functiunea predominanta – industrie, se observa faptul se constată o refuncționalizare a zonei de industrie în favoarea extinderii zonelor funcționale de tip LI destinate locuirii colective, functiuni complementare admise și recomandate conform art.8.54 din RLUB aferent PUG Botoșani. Interventia urbanistica propusa va pune in valoare un teritoriu neconstruit aflata in intravilanul orasului intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII DE REFERINȚĂ

Consecințele economice preconizate la nivelul unității de referință constau în obținerea unor efecte economice utile, în condițiile cheltuirii într-un mod rațional și economicos a unor resurse materiale, umane și financiare.

Investiția propusă se fundamentează pe considerentul că dezvoltarea trebuie să vină în întâmpinarea nevoilor prezente fără să pună în pericol capacitatea generațiilor viitoare de a-și asigura propria dezvoltare. Investițiile în general ocupa un loc central atât în sfera producției de bunuri și servicii cât și în sfera consumului, fiind factorul care influențează simultan cererea și oferta.

Realizarea acestei investiții în sfera locuirii, are ca efect creșterea și diversificarea ofertei și implicit creșterea ofertei imobiliare privind spațiile destinate locuirii. Concomitent va fi influențat și gradul de ocupare a forței de muncă, alături de creșterea câștigurilor salariale ce va duce la sporirea de cereri de bunuri de consum și servicii. Pe de alta parte va avea loc o creștere a economiilor populației și va crește volumul disponibilităților financiare ale agenților economici dând posibilitatea acestora să realizeze noi investiții.

In plan social,

Investitiile joaca un rol important în ocuparea forței de muncă prin crearea de noi locuri de muncă și îmbunătățirea calității vieții. Punerea în practică a proiectului de investiții antrenează modificări pe piața forței de muncă, creând o cerere suplimentară de forță de muncă. Investiția joacă un rol important în etapa actuală la rezolvarea unor probleme locale ale comunității privind locuirea.

9. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata pentru "construire BLOC LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E +3E retras și împrejmuire teren" - BOTOSANI, Str. Calea Națională, nr. 31.

Costul lucrărilor de desfiintare a constructiilor existente pe amplasament, de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt detinute de către investitor va fi suportat exclusiv de către acesta, inclusiv cele de reabilitare a domeniului public afectat de lucrările de construire.

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 RETEAUA STRADALA EXISTENTA
- SCHIMBAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE a amplasamentului de la functiunea dominanta I1 la Llu1 functiune complementara admisa in UTR 54.
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE reglementata pentru subzona Llu1 (admisa in UTR 54).
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- 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,
COORD. URB. arh. Mihai G. TULBURE