

PROIECT NR. 6/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
LOCUIŢE P, FOIŞOR ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN
EXTRAVILAN MUN. BOTOŞANI, PC122/12, CF/NC60559

Proiectant : S.C. GENERAL PROIECT MANAGERMENTS.R.L. Botoşani
Strada Marchian nr. 10, et.5, ap.2, tel.: 0740 214 244
J07/439/2009 CUI 261314279

Coordonator : Urb. Arh. Latis Eusebie
urbanism

Iniţiator : PERSOANA FIZICA

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

- **“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE P, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” - extravilan mun. BOTOȘANI, PC122/12, CF/NC60559**

2. INIȚIATOR:

PERSOANA FIZICA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr. 460 / 12.02.2014,

3. PROIECTANT GENERAL:

S.C. GENERAL PROIECT MANAGERMENTS.R.L. Botoșani, Strada Marchian nr. 10,
tel.: 0740 214 244

J07/528/2004 CUI 16877143

NUMAR PROIECT / PUZ: 6/2023- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: mai 2023

4. AMPLASAMENT:

Extravilan mun. BOTOȘANI, PC122/12, CF/NC60559, Extrasul de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla în partea de SUD -VEST a mun. Botoșani, jud. Botoșani, fiind încadrat prin PUG al municipiului Botoșani în UTR nr. 61.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilul propus pentru introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe unifamiliale parter, si transformarea construcțiilor existente din anexe ale exploatațiilor agricole în anexe gospodărești și a amenajărilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale loc de întoarcere, este localizat in extravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani si este identificat prin PC122/12, CF/NC60559.

- Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul Botoșani, acesta fiind amplasat în extravilanul administrativ al Municipiului Botoșani - UTR nr.61, zonă de terenuri agricole - TAG.

Proprietar: PERSOANA FIZICA, proprietate privată dobândită prin contract de vânzare nr. 460/ 12.02.2014,

- Categorie folosință: teren arabil supr. totală de referință = 1855,0mp,
- Din punct de vedere al vecinatatilor, amplasamentul este delimitat astfel:
 - Sud Vest - 6,00m – CF/NC60562 și CF/NC54625 - cai de acces comune, dept de servitute
 - 79,33m – CF/NC60560 - proprietate privată persoane fizice/juridice
 - Sud- Est - 21,58m – CF/NC 66721 – proprietate privată persoane fizice/juridice
 - Nord-Est - 97,13m – CF/NC53353 – proprietate privată persoane fizice/juridice
 - Vest - 23,75m - proprietate privată persoane fizice/juridice, teren neintablat

Terenul studiat se afla in proprietatea privată a inițiatorului, dobândit prin act notarial nr.460/12.02.2014, este propuse pentru introducere în intravilan în scopul realizării obiectivului de investiție "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", in limita terenurilor detinut in proprietate, conform planului de situatie anexat.

Suprafața amplasamentului de referință disponibilă pentru această investiție, propusă a fi introdusă în intravilan va fi de 1855,0mp, aflată în extravilanul municipiului Botoșani, în imediata vecinătate față de limita de intravilan existentă, teren arabil. Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenurile identificate prin CF/NC 60562 = 294mp, CF/NC54625 = 786mp (teren intravilan) și CF/NC60559 = 1855mp, 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 necesare asigurării accesului corespunzător la parcele din zona studiată.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA și, vizează "**INTRODUCEREA TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE P, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**" pentru edificarea unei construcții unifamiliale.

Beneficiarul investiției, PERSOANA FIZICA a inițiat demersurile necesare pentru asigurarea condițiilor de construire a obiectivelor propuse pe amplasament, respectiv spații destinate locuinței unifamiliale propusă pe amplasament, max 10m la cornișă/atic. Investiția propusă necesită modificarea destinației stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr 61 corespunzător funcțiunii propuse LMu1, cu fluidizarea traficului în zona aferentă prin soluții propuse pentru amenajarea accesurilor (carosabil și pietonal) la parcela prefigurată și, asigurarea utilitatilor necesare. 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 propun următoarele:

- Introducerea în intravilan a suprafeței de teren arabil proprietate privată compusă din CF/NC 60559 = 1855mp,
- Schimbarea destinației stabilite prin PUG din TAG corespunzător funcțiunii propuse LMu1
- Construcția propusă se va amplasa izolat, în interiorul parcelei, cu următoarele retrageri minime față de limitele parcelei:
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 16,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 7,00m
- spre Nord- Est – minim 2,00m
 - Față de limita posterioară – Nord - Vest – minim 43,00m
- accesurile auto și pietonal se vor realiza prin drept de servitute pe parcelele identificate prin CF/NC 60562 = 294mp și CF/NC54625=786mp (teren intravilan) din artera carosabila existentă str. Neculai Sofian, drum public
- IMPREJMUIREA - se propune realizarea de înrejmuiri amplasate conform

propunerii din planșa de reglementări, cu retragere pentru realizarea locului de întoarcere autovehicule, ce va fi executată în interiorul limitelor de proprietate, cu gard transparent și fundații din beton având înălțimea maximă de 1,80 m completate cu gard verde, arbuști decorativi și cu rol de protecție.

- SPATIILE VERZI SI PLANTATE - în soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (clădire și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce reprezintă minim 10% din suprafețele fiecărui lot propus. Pe aceste suprafețe de teren sunt prevăzute înființări de plantație arboricolă cu rol de protecție a vecinătăților la limitele de proprietate, completate cu gard viu și peluze înierbate.

- UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR - amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități existente în zona: energie electrică și apă; se va amplasa bazin vidanjabile impermeabil pentru colectarea apelor uzate menajere, cu respectarea OMS119/2014 actualizat, către aliniamentul parcelei.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie: OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Legea nr.265/2006, cu modificările ~completările ulterioare; Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului înconjurator. Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor; Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și

administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, Republicata, cu modificarile si completările ulterioare.

SUPRAFATA TERENULUI de referință, aflat in extravilanul municipiului Botoșani, Județul Botoșani PC112/12, CF/NC 60559, aflată în extravilan - supr. totală de referință = 1855,0mp, teren arabil - propus pentru introducere în intravilan,

BILANT TERITORIAL -				
Suprafața de teren de referință de 1855,00mp, Pc 112/12 imobil identificat prin CF/NC 60559				
ZONA FUNCȚIONALĂ LM, subzona LMu1: POT max 35% CUT max 1,00	existent	propus	TOTAL	PROCENT
SUPRAFATA CONSTRUITA	105,00mp	180,55mp	propus 285,55mp max. 649,25mp	15,39% 35,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA DEFASURATA	105,00mp	180,55mp	propus 285,55mp max. 1855,00mp	0,154 1,000
TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	propus 488,18mp max. 417,74mp	propus 488,18mp max. 417,74mp	propus 488,18mp max. 417,74mp	46,74% 40,00%
SPATII VERZI AMENAJATE	propus 236,17mp minim 104,44mp	propus 236,17mp minim 104,44mp	propus 236,17mp minim 104,44mp	22,62% 10,00%

- **Pentru LMu1**
POT max = 35%
CUT max = 1,00

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avându-se în vedere dezvoltarea zonelor rezidențiale în Municipiul Botoșani se observă faptul că apare și necesitatea suplimentării fondului construit destinat locuirii de tip unifamilial. Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu neconstruit aflat momentan în extravilanul municipiului Botoșani, într-o zona cu o poziție potrivită acestui tip de funcțiune.

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 economic 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 zonei rezidențiale, are ca efect creșterea și diversificarea ofertei privind asigurarea spațiilor de locuit.

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 practica 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 si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE P, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**" - EXTRAVILAN MUN. BOTOȘANI, CF/NC 60559 = 1855mp.

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
- MODIFICAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE A AMPLASAMENTULUI IN UTR nr.61 corespunzător categoriei funcționale propuse de zonă rezidențială regim mic de înălțime (până la 10m).
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE reglementata pentru subzonele de locuințe unifamiliale

- 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 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. Latis Eusebie