

AVIZ DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire: **P.U.Z. - Construire ansamblu mixt: Locuinte individuale si spatii de servicii, alimentatie publica, amenajari exterioare**

Amplasament: **Jud. Vaslui, com. Muntenii de Jos, satul Muntenii de Jos, str. Stefan cel Mare, nr. 56, 58, 60, nr.cad. 70383, 71503, 70379**

Beneficiar: **S.C. OVISER S.R.L.**

• **PROIECTANT GENERAL:** S.C. CAD-ON S.R.L.

• **PROIECTANT DE SPECIALITATE:** arh. Gheorghiteanu Liviu



AVIZ DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA LUCRARI:

P.U.Z. - Construire ansamblu mixt: Locuinte individuale si spatii de servicii, alimentatie publica, amenajari exterioare

2. BENEFICIAR:

S.C. OVISER S.R.L.

3. PROIECTANT DE SPACIALITATE:

arh. Gheorghiteanu Liviu

4. DATA ELABORARII:

- 2023 -

5. NECESITATEA SI SCOPUL INVESTITIEI:

Noua investiție presupune întocmirea documentației P.U.Z. în scopul *construirii unui ansamblu mixt format din locuinte collective si spatii de servicii*

SCOPUL INVESTITIEI: Investitia are ca scop **Construire ansamblu mixt: Locuinte individuale si spatii de servicii, alimentatie publica, amenajari exterioare**, prin implementarea reglementarilor atat pentru zona UTR – LCU (zona pentru locuinte individuale) cat si pentru UTR CM1 (zona pentru spatii de servicii).

6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI:

Terenurile in suprafata totala de 20 600.00 mp cu doc. cadastrada nr. 70383, 71503, 70379, este proprietate privata a S.C. OVISER S.R.L., nu sunt in zona protejata a monumentelor istorice, sunt cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ, sunt in zona de protectie a fermei avicole.

Terenurile au categoria de folosinta – livada 9 964.00 mp, arabil 8 467.00 mp, suprafata libera de constructive, cu destinatia din PUG – zona locuinte rurale propuse aflate in zona de protective a fermei avicole si cu interdictie temporara pana a elaborare PUZ.

In zona exista urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Cale de acces – str. Stefan cel Mare (DN24) – drum public;
- Rețea de alimentare cu energie electrică (S.C. Delgaz Grid S.A.);
- Rețea de telecomunicații. S.C. Orange Romania)

Amplasamentul este liber de construcții.

7. ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM APROBATE:

Terenul este situat în intravilanul satului Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui. Pentru realizarea investiției trebuie elaborată o documentație de tip PUZ, pentru stabilirea parametrilor urbanistici.

Terenurile au categoria de folosință – livada 9 964.00 mp, arabil 8 467.00 mp, suprafața liberă de constructivă, cu destinația din PUG – zona locuințe rurale propuse aflate în zona de protecție a fermei avicole și cu interdicție temporară până la elaborarea PUZ situate în sala 28, parcela 1035/17, 1035/16/2, 1035/16/2 în intravilanul satului Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos.

8. OPERAȚIUNI PROPUSE:

Pentru realizarea investiției se propun următoarele:

- Realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, reglementarea terenului studiat în vederea construirii unui ansamblu mixt format din locuințe individuale și spații de servicii;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal;
- Depunerea proiectelor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcție propuse;
- Obținerea autorizațiilor de construcție pentru realizarea investiției;
- Realizarea lucrărilor de construcție pentru clădirile propuse;
- Realizarea lucrărilor de sistematizare a terenului;
- Recepția lucrărilor de construcție;
- Intabularea construcțiilor.

9. INDICATORII PROPUȘI:

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se propune amplasarea atât a unor locuințe individuale cât și a unor spații de servicii, terenul proprietate va fi reglementat pentru două Unități Teritoriale de Referință și anume: **U.T.R. LC1** – locuințe individuale și **UTR CM1** – spații de servicii.

FUNCȚIUNI ADMISE PENTRU U.T.R. LC1:

o locuințe individuale P+1E niveluri, funcțiuni conexe și circulații;
o împrejmuiri, cai de acces pietonale sau auto, parcaje, spații plantate;
o micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deserve exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

FUNCȚIUNI ADMISE CONDIȚIONAT PENTRU U.T.R. LC1::

o se admite mansardarea clădirilor existente cu 20% din suprafața construită desfășurată;
o se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante.

FUNCȚIUNI INTERZISE PENTRU U.T.R. LC1::

o funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri – produc poluare.

o activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

o construcții provizorii de orice natură;

o depozitare en gros;

o depozitari de materiale re folosibile (în scopuri comerciale);

o platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

o activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

o autobaze si statii de intretinere auto;

o lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

o orice lucrari de terasament, care pot provoca scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine, sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- ✓ Alinieri stradale:
 - **minim 8.50m** față axul drumului propus in incinta proprietatii
- ✓ Alinieri laterale:
 - **minim 3,00m** față de limita stanga a proprietății pentru fiecare parcela
 - **minim 3,00m** față de limita dreapta a proprietății pentru fiecare parcela
- ✓ Alinieri posterioare:
 - **minim 3,00m** față de limita proprietății pentru feicare parcela
- ✓ Regim de înălțime:
 - Înălțimea **maxima** a clădirii va fi cea prevazuta prin planul de reglementari
 - Inaltimea maxima admisibila va fi de maxim P+1E
 - maxim 10.00m la cornisa / atic masurata din punctul cel mai inalt al C.T.N. in zona construita
- ✓ Procentul de Ocupare a Terenului va fi de **maxim 35,00%**
- ✓ Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de **maxim 0,90 mp/ADC**
- ✓ Locurile de parcare: Vor fi prevazute cate doua locuri de parcare pentru fiecare parcela.

BILANT TERITORIAL U.T.R. LC1				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	[MP]	[%]	[MP]	[%]
Constructii	-	-	4 585.00	35.00
Spatii verzi amenajate	-	-	3 930.00	30.00
Suprafata cedata dom. public	-	-	-	-
Circulatii, alei, locuri de parcare	-	-	4 585.00	35.00
Teren liber (arabil)	13 100.00	100.00	-	-
TOTAL	13 100.00	100.00	13 100.00	100.00

□ **FUNȚIUNI ADMISE PENTRU U.T.R. CM1:**

- o Servicii profesionale;
- o Functiuni comerciale;
- o Dotări, anexe, rezervoare apă, funcțiuni complementare funcțiunilor sus menționate;
- o Utilități și amenajări aferente functiunilor sus menționate: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, etc.;
- o spatii pentru birouri si servicii

FUNCȚIUNI ADMISE CONDIȚIONAT PENTRU U.T.R. CM1:

o Nu este cazul

FUNCȚIUNI INTERZISE PENTRU U.T.R. CM1:

- o Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- o Depozități de materiale re folosibile;
- o Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- o Depozitarea sau vânzarea unor cantități mari de substanțe toxice sau inflamabile;
- o Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil în circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- o Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe platforme vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea și colectarea apelor meteorice.

✓ Alinieri stradale:

- **Aliniament constructii existente** (45.40m fata de axul drumului DN24)

✓ Alinieri laterale:

- **minim 3,00m** față de limita stanga a proprietății
- **minim 3,00m** față de limita dreapta a proprietății

✓ Alinieri posterioare:

- **minim 5,00m** față de limita proprietății

✓ Regim de înălțime:

- Înălțimea **maxima** a clădirii va fi cea prevazuta prin planul de reglementari
- Inaltimea maxima admisibila va fi de maxim P+2E
- maxim 12.00m la cornisa / atic masurata din punctul cel mai inalt al C.T.N. in zona construita

✓ Procentul de Ocupare a Terenului va fi de **maxim 45,00%**

✓ Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de **maxim 1,50 mp/ADC**

✓ Locurile de parcare: Vor fi prevazute cca 75 de locuri de parcare.

BILANT TERITORIAL U.T.R. CM1				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	[MP]	[%]	[MP]	[%]
Constructii			3 375.00	45.00
Spatii verzi amenajate	-	-	2 250.00	30.00
Suprafata cedata dom. public	-	-	420.00	5.60
Circulatii, alei, locuri de parcare	-	-	1 455.00	19.40
Teren liber (arabil)	7 500.00	100.00	-	-
TOTAL	7 500.00	100.00	7 500.00	100.00

10. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN ZONĂ:

Încadrarea în zonă

Amplasamentul este situat in intravilanul satului Muntenii de Jos, comuna Muntenii de Jos, jud. Vaslui pe strada Stefan cel Mare (DN24), la aproximativ 2km fata de intrarea in orasul Vaslui, ocupând un teren favorabil amplasarii construcției. Accesul pe teren se face din DN24 (str. Stefan cel

Mare), drum asfaltat, cu lățime de 12.00 m, cu o banda pe sensul de circulație, prevăzut cu zone laterale destinate pietonilor

În conformitate cu rezultatele constatarilor de pe teren, cât și a studiului topografic, terenul nu este înscris în lista cuprinzând monumentele istorice din România și nu se află în zona de protecție a vreunui monument.

- ZONA studiată se află situată în intravilanul satului Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui
 - Strada Stefan cel Mare (DN24)

➤ TERITORIUL :

o Terenul cu nr. cadastrale 70383, 71503, 70379 se învecinează cu:

- teren neconstruit, pe latura de nord,
 - cale de acces (DN24), pe latura de est,
 - teren neconstruit pe latura de sud,
 - pe latura de vest: raul Vasluiet.
- DISTANȚELE cele mai apropiate ale construcțiilor propuse față de construcțiile din vecinătate sunt:
- 9.10m fata de constructia din partea de **nord** a amplasamentului;
 - 70,00m fata de constructia din partea de **sud** a amplasamentului;
 - 40.00m fata de constructia de peste drumul DN24 din partea de **est** a amplasamentului;
 - Peste 2.00km fata constructia de pester aul Vasluiet din partea de **vest** a amplasamentului.

11. CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zonelor cu funcțiuni de locuire, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a municipiului Iași, oferind avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Prin amplasarea investiției într-o astfel de zonă se distinge în primul rând necesitatea dotării edilitare minime necesare unei în curs de dezvoltare în viitor.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei cai de circulație locală. De asemenea, o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelelor tehnico-edilitare de tip electricitate, telefonie, dar și a rețelelor de gaz și apă.

În acest spațiu este oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

12. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI:

Bransarea la rețelele de utilități existente în zona amplasamentului, se va realiza prin grija beneficiarilor și de comun acord cu furnizorii de utilități respectivi și întreținerea cailor de acces. Costurile de implementare ale investiției vor fi suportate în întregime de beneficiari.

13. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ:

Nu este cazul.

