



Ca urmare a cererii adresate de \*1) **SC BOLD IMPEX SRL** cu domiciliul/sediul \*2) în județul **Botoșani** municipiul/orașul/comuna **Botoșani**, satul ....., sectorul..., cod poștal....., str. Nucilor nr. 12, bl...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. 0741 703 909, e-mail ....., înregistrată la nr. **24210** din **05.10.2022**,

În conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **H** din **04.11.** 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru \*3) **“RESTAURARE MONUMENT ISTORIC “CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ”**

**generat de imobilul \*4):** Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 12, CF/NC69112

#### cu respectarea următoarelor condiții :

##### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

- Conform anexei <sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat conform planșei anexă la certificatul nr. 99/21.02.2022 întocmită pe suport topografic pentru plan încadrare în zonă RT sc.1/2000;
- Teritoriul este delimitat astfel:
  - la NE – teren proprietate privată a municipiului Botoșani, CAD50563, CAD6905;
  - la SE – str. Mihail Kogălniceanu
  - la SV – imobile proprietăți private și domeniul public și privat al municipiului Botoșani
  - la NV – proprietate privată CF/NC6604;
- S. teren care generează P.U.Z.-ul = 3202,0 mp
- Zona de studiu va fi delimitată conform planșei anexă la prezentul aviz, întocmită pe suport topografic pentru plan încadrare în zonă RT sc.1/2000;
  - toată suprafața teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Botoșani, conform prevederilor art. 18 alin. (9) din Normele de aplicare a Legii 350/2001, coroborat cu dispozițiile art. 264 din “Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară” aprobat prin Ordinul A.N.C.P.I. nr.700/2014: „Documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ ”cuprinde ... alin. i) “planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000 - 1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale”.

##### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

**U.T.R. 32** – zona centrală, imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav

- Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”
- Imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice : BT-II-m-B-01898 Casa Dr.Goilav, BT-II-m-B-01884 Fosta Casa Urșianu Fisher,

- Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani
- **folosință actuală** : curți construcții;

## **2.1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate anterior – P.U.G. Botoșani**

**U.T.R. 32** – IS - zona de instituții și servicii publice de interes general,

- folosință actuală curți construcții
- destinația stabilită prin documentația de urbanism aprobată PUG: teren arabil
- funcțiuni predominante: conform Art. 8.32. din R.L.U.B.:
  - funcțiune dominantă: Llu1
  - funcțiuni complementare admise: IS, LMu, Llu2, I1(existente), Pp, CCr,
  - funcțiuni interzise:LMre, LMrf, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.
- H max = se va reglementa prin P.U.Z. + R.L.U.
- P.O.T. max. = se va reglementa prin P.U.Z. + R.L.U
- C.U.T. max. = se va reglementa prin P.U.Z. + R.L.U
- retragere minimă față de aliniament = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;
- retrageri minime față de limitele laterale = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;

## **2.2.Zone funcționale propuse prin PUZ:**

- **Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- **U.T.R. 32** – zona centrală, imobil monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav  
Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”
- **funcțiunea predominantă în UTR:**
  - se menține funcțiunea dominantă: Llu1
- **funcțiuni propuse:**
  - pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente IS – zona de instituții și servicii publice de interes general, corespunzător noii funcțiuni propuse LI – zonă cu clădiri de tip urban peste 10M, subzona funcțională Llu2 – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban peste 10M
- **regim de construire pe parcelă - propus:**
  - construcție monument istoric menținută, amplasată izolat pe parcelă
  - construcție bloc locuințe colective cu spații comerciale la parter, amplasată izolat pe parcelă
  - construcție parcare subterană, amplasată izolat în partea din față a monumentului istoric
  - H max atic - 24,35m față de cota  $\pm 0,00$ ; 25,75m de la CTS
  - 5,83 niveluri
  - P.O.T.– max. 45,00 % indice stabilit conform prevederilor art.7.2.24 din RLUB;
  - C.U.T. - 2,62
  - Retrageri minime
    - retrageri față de aliniament spre SE
      - min 1,00m pentru parcare subterană
      - min 14,00m pentru clădirea monument
      - min.25,00m pentru clădirea D+P+4E (5E, 6E retras) propusă

- retrageri față de limitele laterale – față de limita de NE – min. 2,00m sau pe limita de proprietate cu acordul autentic al vecinului direct; pentru zona de unități de locuit obligatoriu minim 2,50m
- față de limita de SV – min. 2,00m
- retrageri față de limita posterioară NV – min. 2,00m
- circulații și accese:
  - accese principale carosabile și pietonale din str. M. Kogălniceanu
- echipare tehnico edilitară:
  - existente pe străzile limitrofe – str. M. Kogălniceanu: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale,

### 2.3. Categoriile funcționale propuse:

- pentru parcela de referință (S teren = 3202,00mp)
  - se menține și se restaurează imobilul existent, clădire monument istoric BT-II-m-B-01897 Casa Jean Goilav, Sc = 628,0mp; Scd = 1049,00mp, format din:
    - o corpul C15 (Sp+Dp+P) - Sc = 324,0mp; Scd = 441,00mp, și
    - o corpul C19 (D+P) - Sc = 304,0mp; Scd = 608,00mp
  - se propune construcția unui bloc locuințe colective cu spații comerciale la parter, regim de înălțime D+P+mezanin+4E(5E, 6E retras)
    - Sc = 1440,88mp
    - Scd = 8392,14mp
    - spații verzi – 534,49mp, cca 16,69%
    - 71 locuri de parcare, din care 64 aferente celor 64 unități de locuit/ apartamente propuse, și 7 locuri aferente spațiilor comerciale și prestări servicii
    - parcajele se vor amenaja astfel:
      - suprateeran cca 26 locuri de parcare
      - la demisolul clădirii propuse cca 23 locuri de parcare
      - la parcare subterană propusă cota - 4,55m - cca 23 locuri de parcare
    - circulații pietonale, parcaje, platforme – 1226,63mp – cca.38,31%

3. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite, valori minime și maxime)** - corespunzător categoriilor funcționale propuse, se vor respecta prevederile RLUB pentru zona funcțională Llu2 (art.7.4.24. din R.L.U.B.):
- S.teren = 3202,00 mp.
  - POT max. = 45,00%, cu aplicarea prevederilor art.7.2.24 din RLUB
  - CUT max. = 2,62
  - nr. niv. = 5,83 niveluri suprateerane
  - regim de înălțime max.= S+P+mezanin+4E(5E, 6E retras)
  - H max - 25,75m la atic, față de CTS
  - Numărul locurilor de parcare se vor dimensiona raportat la fiecare destinație funcțională propusă, conform prevederilor art. 5.13. din Regulamentul General de Urbanism (HG525/1996)

### 4. **Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

4.1. Circulațiile carosabile și pietonale se vor configura și dimensiona conform următoarelor acte normative :

- Ordonanța nr.43/1997 – republicată – privind regimul drumurilor
- Ordinul M.T. nr.49/1998 – NORME TEHNICE privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Anexa nr.4 din R.G.U. (H.G. nr.525/1996)

4.2. P.U.Z. va conține propuneri și reglementări pentru :

- Configurarea, dimensionarea, dezvoltarea căilor de comunicație rutieră, diferențiat în concordanță cu rolul lor funcțional, pentru următoarele categorii de circulație :
  - o PUBLICE - se vor prezenta și cuantifica lucrările necesare în afara limitei de proprietate pentru organizarea accesului la parcelă.



- PRIVATE - alei carosabile, pietonale și parcaje din interiorul parcelei
- asigurarea numărului de parcări în concordanță cu prevederile R.L.U.B. și R.G.U. (H.G.525/1996);
- parcajele se vor configura și dimensiona în concordanță cu prevederile NP 24-1997 "Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru Autoturisme", aprobat prin Ordinul MLPAT nr.141/N/28.11.1997;
- Spații verzi cu rol ambiental și/sau de protecție.
- Echipare tehnico-edilitară

Propunerile, reglementările referitoare la utilități : apă, canal, energie electrică, gaze naturale, trebuie să asigure întregul necesar de consum pentru obiectivul propus.

Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii / administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare entitate în parte, în acest scop.

Documentația de urbanism va reglementa regimul juridic privind dreptul de uz și servitute pentru rețelele de utilități amplasate pe proprietatea privată sau pe proprietatea publică a municipiului Botoșani,

Părțile scrise și desenate referitoare la echiparea tehnico-edilitară vor fi semnate de inginer specialist în rețele de utilități.

#### **5. Capacitățile de transport admise :**

Cele induse de realizarea obiectivului propus corelat cu studiul de trafic, avizul comisiei de sistematizare a circulației a municipiului Botoșani și avizul Poliției municipiului Botoșani - biroul rutier.

#### **6. Acorduri și avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :**

- conform listă avize și studii anexă la Certificatul de urbanism nr. 99/21.02.2022

#### **7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

- Se vor respecta prevederile H.C.L. 223/2011 privind REGULAMENTUL LOCAL REFERITOR LA IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM SAU DE AMENAJARE A TERITORIULUI, articolele 55-66.

#### **8. CONDIȚII :**

a. Documentația va prezenta relațiile volumetrice cu zonele învecinate și impactul soluțiilor propuse asupra vecinătăților, în special frontul construit existent pe str. Mihail Kogălniceanu.

b. În situația în care prevederile Codului Civil și Ordinul M.S. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, nu sunt respectate se va obține acordul notarial al proprietarilor direct afectați.

c. Studiul de circulație va prezenta soluțiile de acces carosabil și pietonal și impactul traficului indus de noua funcțiune asupra zonelor învecinate.

d. Se vor avea în vedere și concluziile studiului de circulație cuprins în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă în Municipiul Botoșani ce poate fi consultat la adresa [https://www.primariabt.ro/diverse/2017/pmud2\\_bt.pdf pag. 124-144](https://www.primariabt.ro/diverse/2017/pmud2_bt.pdf pag. 124-144); Se va avea în vedere statistica oficială referitoare la creșterea numărului actual de autovehicule aflate în circulație față de anul întocmirii PMUD.

e. Se vor prezenta propunerile de modificare locală a domeniului public necesare pentru amenajarea acceselor carosabile și pietonale la parcelă, conform Ordinului nr 49/27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

f. Numărul de parcări va fi raportat la funcțiunile propuse conform normelor tehnice în vigoare. Pentru fiecare unitate de locuit (apartament) va fi prevăzut minimum un loc de parcare. Funcțiunile pe parcelă vor fi dezvoltate în strictă corelare cu numărul de parcări ce pot fi realizate, fiind interzisă utilizarea spațiului public ca parcări pentru deservirea funcțiunilor propuse.

g. Vor fi prevăzute și zone de spații verzi cu sol permeabil natural, care să permită plantarea de copaci de talie medie, recomandat spre zona de aliniament

h. Documentația PUZ va prelua toate condiționările posibil impuse prin avizele solicitate.

i. Documentația de urbanism va prezenta detaliat toate operațiunile juridice și cadastrale care decurg din implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z., în așa fel încât terenurile (parcelele) rezultate pentru: construcții, amenajări, circulații și echipare tehnico – edilitară să poată fi utilizate în concordanță cu rolul lor funcțional și regimul juridic de utilizare a fiecărui obiect de investiție component al ansamblului.

j. Se va asigura perceperea nealterată a monumentului istoric din zona studiată. Se va evidenția modul de punere în valoare a patrimoniului din zona protejată

k. Prin studiul istoric și avizul Ministerului Culturii se poate stabili necesitatea întocmirii P.U.Z.C.P.

l. La întocmirea PUZ+RLU aferent se va respecta metodologia cadru și ghidul de elaborare al documentațiilor pentru zone construite protejate (PUZ) Ordin 562/2003

m. Documentația de urbanism va prezenta distinct și detaliat planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z., care va evidenția:

- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat
- categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

l. Se va prezenta soluția de colectare a deșeurilor generate de activitățile de pe parcelă.

#### 9. ANEXE LA AVIZ :

- Planșa PUZ U3 – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- Suport topografic pentru plan încadrare în zonă RT sc.1/2000, cu delimitarea zonei de studiu;

**Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **99/21.02.2022**, emis de **Primăria municipiului Botoșani**

Achitat taxa de 15,0 lei, conform chitanței nr. 114137 din 07.10.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

**Arhitect Șef,  
Alexandru Agavriloae**

.....  
\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

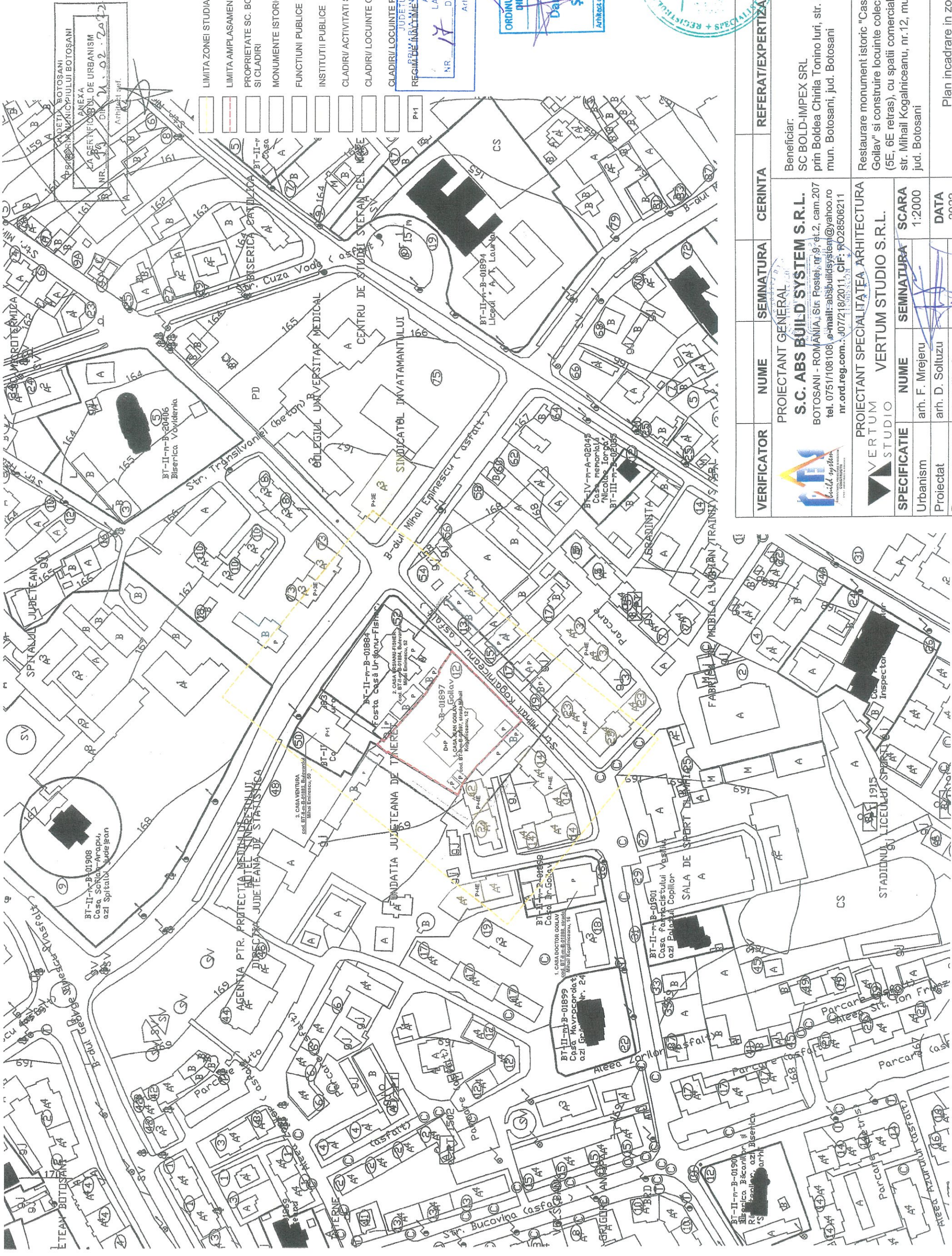
\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

\*4) Date de identificare ale imobilului – teren și/sau construcții – conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

\*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu P.U.Z.

*Au primit.*





- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- PROPRIETATE SC. BOLD IMPEX SRL - TEREN SI CLADIRI
- MONUMENTE Istorice
- FUNCTIUNI PUBLICE PROPRIETATE PRIVATA
- INSTITUTII PUBLICE
- CLADIRI ACTIVITATI SPORTIVE
- CLADIRI/LOCUINTE COLECTIVE
- CLADIRI/LOCUINTE PRIVATE

JUDEȚUL BOTOȘANI  
 REGIMUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN  
 LA AVIZUL  
 NR. 17  
 DIN 04.11.2022  
 Arhitect: [Signature]

**ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA**  
 Nr. 7733  
**Daniel-Eugen ȘOLTUZU**  
 Arhitect cu drept de semnătură



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERATI/EXPERTIZA NR.	DATA
 <b>S.C. ABS BUILD SYSTEM S.R.L.</b> BOTOSANI - ROMANIA, Str. Postei, nr.9, et.2, cam.207 tel. 0751/108108, e-mail: absbuildsystem@yahoo.ro nr.ord.reg.com.: J07/218/2011, CIF: RO28506211	PROIECTANT GENERAL			Beneficiar: SC BOLD-IMPEX SRL prin Boldea Chirila Tonino Iuri, str. Nucilor, nr.12, mun. Botosani, jud. Botosani	Proiect nr.: 1/2022
	 <b>VERTUM STUDIO</b> VERBUM STUDIO S.R.L.	Urbanism	arh. F. Mrejeru		
Proiectat	arh. D. Soltuzu			Restaurare monument istoric "Casa Jean Goilav" si construire locuinte colective D+P+4E (5E, 6E retras), cu spatii comerciale la parter, str. Mihail Kogalniceanu, nr.12, mun. Botosani, jud. Botosani	Planșa U0
Desenat	arh. I. Ilinof				

DATA  
 2022

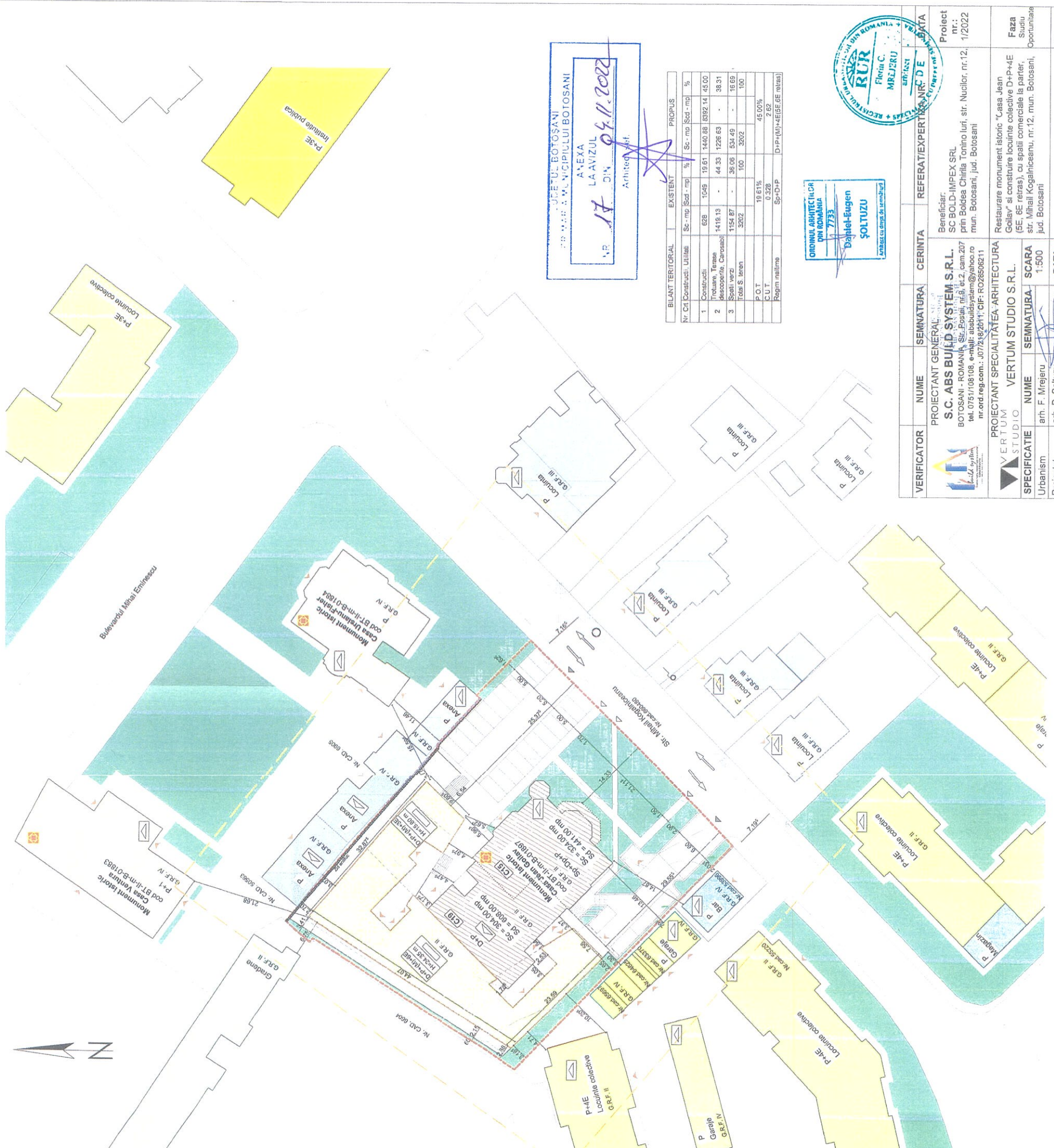


**Legenda:**

[Symbol]	Limita zonei studiate
[Symbol]	Limita amplasament studiat
[Symbol]	Imprejmuire
[Symbol]	Ciadirie monument istoric
[Symbol]	Proprietatea S.C. Bold Impex S.R.L.
[Symbol]	Ciadirie Monument Istoric
[Symbol]	Funcțiuni publice proprietate privata
[Symbol]	Ciadirii/ Activități sportive
[Symbol]	Instituții publice
[Symbol]	Ciadirii/ Locuințe colective
[Symbol]	Ciadirii/ Locuințe private
[Symbol]	Ciadirie propusa
[Symbol]	P+T Regim de inaltime
[Symbol]	Drum asfaltizat
[Symbol]	Alteii/Parcaje - in zona studiata
[Symbol]	Circulații inchida pe terenul studiat
[Symbol]	Spatii verzi
[Symbol]	Falada cu ferestre de aerisire
[Symbol]	Calcan
[Symbol]	Regim de inaltime
[Symbol]	H max. alc
[Symbol]	Tip accoreris - terasa
[Symbol]	Tip accoreris - sarpania
[Symbol]	Acces constructii
[Symbol]	Acces piatonal
[Symbol]	Acces auto

**Legenda:**

[Symbol]	Limita CF 69112
[Symbol]	Gard de plasa
[Symbol]	Gard de beton
[Symbol]	Gard de metal
[Symbol]	Ciadirie
[Symbol]	Drum
[Symbol]	Trouar
[Symbol]	Scari
[Symbol]	Stalpi beton
[Symbol]	Stalpi lemn
[Symbol]	Stalpi
[Symbol]	Gura canal
[Symbol]	Hidrant
[Symbol]	Cutie gaz
[Symbol]	Galger
[Symbol]	Pom
[Symbol]	Aerisire gaz
[Symbol]	Panou electric
[Symbol]	Fantana



JUDEȚUL BOTOȘANI  
 COMUNA VILCIPIULUI BOTOȘANI  
 ALEXA  
 LA AVIZUL  
 N. P. 17 DIN 04.11.2022  
 Arhitect  
 [Signature]

**BILANT TERITORIAL**

Nr Crt	Construcții, Utilități	EXISTENT		PROPUȘ			
		Sc - mp	%	Sc - mp	%		
1	Construcții	628	1049	19.61	1440.68	8392.14	45.00
2	Terolure, Terase, Discoperite, Carosabli	1419.13	-	44.53	1226.63	-	38.31
3	Spatii verzi	1154.87	-	36.06	534.49	-	16.69
	<b>Tota S. teren</b>	<b>3202</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>3202</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
	P.O.T.			19.61%			45.00%
	C.U.T.			0.32%			2.62
	Regim inaltime			Sp+D+P		D+P+(M)+4(E)(SE)(E retras)	

ORDONUL ARHITECTUR  
 DIN ROMANIA  
 Nr. 7733  
 Dăruit-Eugen  
 ȘOLTUZU  
 ARHITECT  
 [Signature]



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. C. D. E.	DATA
	PROIECTANT GENERAL				
	<b>S.C. ABS BUILD SYSTEM S.R.L.</b>				
	BOTOSANI - ROMANIA, Str. Poștei, nr.6, et.2, cam.207 tel. 0751/108108, e-mail: ababuildsystem@yahoo.ro nr.ord.reg.com.: J072/218/2011; CIF: RO28506211			Beneficiar: SC BOLD-IMPEX SRL prin Boldex Chiria Tomino Iuri, str. Nucilor, nr.12, mun. Botosani, jud. Botosani	Proiect nr.: 1/2022
	PROIECTANT SPECIALITATEA ARHITECTURA			Restaurare monument istoric "Casa Jean Gollav" si construire locuințe colective D+P+4E (SE) (SE retras), cu spatii comerciale la parter, str. Mihail Kogălniceanu, nr.12, mun. Botosani, jud. Botosani	Faza Studiu Oportunitate
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA		
Urbanism	arh. F. Mrejeru		1:500		
Proiectat	arh. D. Soltuzu		DATA		
Desenat	arh. I. Ilincuf		2022		
				Reglementari urbanistice	Plansa U3