

STUDIU de OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -
INTRODUCERE IN INTRAVILAN -CONSTRUIRE SPALATORIE, SERVICE, FAST FOOD
SI IMPREJMUIRE TEREN, C.F.64539 ;Nr.CAD. 64539

municipiul Botoșani, extravilan mun. Botosani, P.C. 405/3, jud. Botosani

2. BENEFICIAR:

CRĂCIUN RODICA ,Mun. Botoșani,
Domiciliat: str. Trandafirilor nr. 5, Botosani

PROPRIETAR TEREN:

CRĂCIUN RODICA ,Mun. Botoșani,
Domiciliat: str. Trandafirilor nr. 5, Botosani

3. PROIECTANT GENERAL:

SC ACS DESIGN PROIECT SRL BOTOSANI, J07/1061992 CUI RO 2584003
cu sediul in Botosani, Soseaua Iasului Nr 11
numar proiect: 563/2024- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE data
elaborarii: august 2024

4. AMPLASAMENT: *extravilan mun. Botosani, P.C. 405/3, jud. Botosani, C.F.64539 ;Nr.CAD. 64539*

Extrasul de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenul situat conform INVENTARELOR DE COORDONATE este anexat la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla in extravilanul Municipiului BOTOSANI, **UTR 59**.

Parcela studiată este delimitată astfel:

- Nord – proprietate privata –Lupașcu Gheorghe
- Est – proprietate privata – S.C. KATERMOB S.R.L
- Vest – – proprietate privata – S.C. BERISTEANU IMPEX S.R.L
- Sud – Calea Nationala – principala cale rutiera de traversare a municipiului pe directia Iasi-Dorohoi

Pentru UTR nr. 59, P.U.G.B si R.L.U.B aflate in valabilitate, prevad urmatoarea structura functionala:

- functiunea dominanta **LMu1**
- functiuni complementare admise **IS,LMu2,LMre1**(in zona definta – Calea Natională), **I1, I2, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TA**
- functiuni interzise **LMrf1, LMrf2, LMre**(cu exceptia zonei de la 8.59.3), **Llu1, Llu2,CCf,S**
- folosinta actuala a parcelei ce face obiectul P.U.Z. – **teren arabil**

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul care genereaza P.U.Z. este situat *extravilan mun. Botosani, P.C. 405/3, jud. Botosani, C.F.64539 ;Nr.CAD. 64539*. Parcela in suprafata de 3200,00 mp are aliniamentul la str. Calea Natională.

Accesul la amplasament este asigurat prin aliniamentul parcelei din str. la str.

Calea Natională

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- Sud - cale de acces proprietate publica a municipiului Botosani
- Nord,Est,Vest– proprietati private.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza asigurarea conditiilor de constructibilitate in vederea edificarii unei cladiri cu destinatia de service cu spatii auxiliare, spalatorie self wash si fastfood :

SERVICE AUTO:

**PARTER: SPATII DE DEPOZITARE,SPATII PERSONAL SI
DIAGNOSTICARE AUTO**

S.c.= 338 mp - compus dintr-un corp de cladire(5 boxe mecanica auto Sc = 275 mp si spatiu administrativ + grupuri sanitare Sc=65 mp)

ETAJ: SPATII CLIENTI SI PERSONAL

S.c.= 338 mp :

La etaj se vor amenaja sala asteptare clienti si birouri administrative.

Se propune realizarea unei hale cu regim de inaltime P+1 , pozitionata pe latura nord-estica a terenului, conform planului de situatie. Zona de atelier va fi amplasata la parterul cladirii ce va contine patru elevatoare pentru autoturisme mici si un elevator pentru autoturisme medii cu greutate maxima de 4,5 tone.

Clădirea va fi de tip hala, cu structură din ferme metalice cu închideri din panouri sandwich, învelitoarea va fi realizată din panouri sandwich, iar apele pluviale vor fi preluate printr-un sistem de gheaburi și burlane. Fundațiile vor fi realizate din beton armat, iar tamplăria interioară și cea exterioară va fi realizată din aluminiu/ pvc cu geam dublu-termoizolant.

În urma implementării proiectului vor permite abordarea unei game largi de servicii înalt calitative, după cum urmează:

- operațiuni de întreținere curentă a autovehiculelor : schimb ulei, înlocuire filtre ulei/aer, schimb anvelope iarnă/vară, etc ;
- operațiuni de mecanică generală auto: reparații la partea mecanică constând în înlocuirea pieselor deteriorate, remedierea dereglărilor și defectiunilor survenite în funcționarea normală a componentelor mecanice ale autovehiculelor, etc;
- operațiuni de efectuare a reglajelor la diverse sisteme ale autovehiculelor : sistemul de aer condiționat, măsurarea și reglarea geometriei roților, etc.
- în spațiu administrativ se vor recepționa piesele necesare reparațiilor.

În incinta service-ului nu se vor executa servicii de vopsitorie auto.

SPĂLĂTORIE AUTO:

PARTER: BOXE SPĂLĂTORIE TIP SELF SERVICE ȘI CAMERA TEHNICĂ

S.c.= 264 mp

5 boxe acoperite, 2 boxe neacoperite și camera tehnică

FAST FOOD:

PARTER: SPAȚIU PREPARARE ȘI SERVIRE

S.c.= 35 mp

Fast Food-ul va fi amenajat după cum urmează:

- zona de acces a personalului (cu vestiar, grup sanitar, etc.);
- zona de recepție și depozitare materii prime și semifabricate;
- spațiul de preparare și asamblare a preparatelor și semipreparatelor;
- spațiu de livrare care cuprinde o zonă de vânzare pentru clienți;

- se vor amenaja 14 locuri parcare

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- includerea în intravilanul municipiului Botoșani.
- Modificarea zonei funcționale existente în PUG din TAG în
 - **IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general**
- determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regurilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă
- determinarea lucrărilor de construcții și amenajarea terenului necesare în vederea funcționării clădirii destinate spațiului comercial propus
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

Conform cod CAEN: 4520 Service auto:

*Această clasă include: -intretinerea și repararea autovehiculelor: -reparații mecanice -reparații electrice -repararea sistemelor electronice de injecție -intretinerea uzuală (curentă) -reparații ale caroseriei -reparații ale unor piese ale motorului -spalare, lustruire etc. -vopsire -repararea parbrizelor -repararea scaunelor din autovehicule -repararea, montarea sau înlocuirea anvelopelor și a camerelor de aer -tratamentul anti-rugină -instalarea de piese și accesorii optionale care nu fac parte din procesul de fabricație ,**categoria servicii***

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE ÎN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus menționat se propune asigurarea condițiilor de constructibilitate necesare în vederea construirii unui corp de clădire cu destinația de service auto, având un regim de înălțime de P+1E, spălătorie self wash, fastfood și asigurarea amenajărilor și utilitatilor necesare funcționării acestuia .

Pentru înființarea zonei de servicii se propun următoarele funcționalități (subzone funcționale):

subzona EDIFICABIL

Se va construi o clădire cu destinația de spațiu comercial cu următoarele caracteristici:

- capacitatea clădirii:
 - la parter – spații depozitare, boxe ITP ,magazii, spațiu personal, magazine piese, birou service, gr sanitat salariați, 5 boxe diagnoza autoturisme
 - la etaj – sală așteptare clienți și birouri administrative

- S. construita la sol – 338,00 mp
- S. construirea desfasurata – 676,00 mp
- regim de inaltime –P+1E
- h. max. la cornişă– + 7,00 m;Hmax coama +8,00 M pt. P+1E

SPĂLĂTORIE AUTO:

PARTER: BOXE SPĂLĂTORIE TIP SELF SERVICE ŞI CAMERA TEHNICĂ

5 boxe acoperite, 2 boxe neacoperite și camera tehnică

- S. construita la sol – 264,00 mp
- S. construirea desfasurata – 264,00 mp
- regim de inaltime –P
- h. max. la cornişă– + 4,00 m;Hmax +5,00 M pt. P

FAST FOOD:

PARTER: SPAȚIU PREPARARE ŞI SERVIRE

Fast Food-ul va fi amenajat după cum urmează:

- zona de acces a personalului (cu vestiar, grup sanitar, etc.);
- zona de receptie si depozitare materii prime si semifabricate;
- spatiul de preparare si asamblare a preparatelor si semipreparatelor;
- spatiu de livrare care cuprinde o zona de vanzare pentru clienti;
- S. construita la sol – 35,00 mp
- S. construirea desfasurata – 35,00 mp
- regim de inaltime –P

- se vor amenaja 14 locuri parcare

In raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri fata de aliniament stradal = min.12,00 m
- retrageri fata de limitele laterale - fata de limita de E- min. 11,00 m
- fata de limita de V – min. 1,00 m - retrageri fata de limita posterioara (Nord) – min. 6,36 m

subzona CIRCULATII

1 ACCESURI - carosabile si pietonale:

In concordanta cu topografia si configuratia terenului se propune amenajarea accesului carosabil si pietonal din str. Calea Națională.

Pentru amenajarea accesului carosabil se vor executa lucrari de amenajare a terenului de cca. 7,00 mp, situat intre trotuarul existent aferent profilului stradal Calea Națională. Accesul

carosabil la parcela care genereaza P.U.Z.-ul se realizează din calea Nationala, aflat in proprietate publica a municipiului Botosani.

Investitorul Crăciun Rodica, isi asuma toate cheltuielile necesare amenajarii accesurilor.

2 ALEI CAROSABILE / PARCAJE

In interiorul parcelei se asigura o parcare de 14 locuri, pentru maxim 18 salariați și suprafata desfășurată a clădirilor propuse de 975,00 mp, platforme pietonale si auto de circa 1768,50 mp

Se respectă prevederile RGU HG 525/1996 anexa 4.

Platforma pentru acces carosabil si parcare va fi amplasata spre latura de sus și est a parcelei, amenajare va fi suportata de catre investitor.

3 CIRCULATII PIETONALE

Se amenajeaza accesul pietonal și auto la cladirea cu destinatia de service, din trotuarul la str. Calea Națională spre fatada principala a cladirii, si trotuare perimetrare, de protectie in jurul cladirii. Suprafata circulatiilor pietonale va fi de cca. 113,50 mp.

subzona SPATII VERZI SI PLANTATE

Suprafata estimata pentru realizarea de spatii verzi si plantate este de 794,50 mp (24,83% din suprafata parcelei)

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

Legea nr. 104/2001 I 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 completarile ulterioare

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilitatilor se propun urmatoarele solutii:

Alimentare cu apa - va fi asigurata prin bransament la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile existenta in profilul transversal al str. Calea Națională;

Canalizare menajera - Apele uzate se vor colecta si deversa in bazinul vidanjabil cu un volum de minim 30 mc propus, după cum urmează:

Service auto:

Evacuarea apei uzate:

- apele uzate menajere de la grupurile sanitare se va face prin țevi din polipropilenă (coloanele) și țevi din PVC tip SNE4 cu Dn 110 mm– conducte care conduc apa către bazinul vidanjabil propus. În grupurile sanitare s-au prevăzut sifoane de pardoseală pentru colectarea și evacuarea apelor accidentale. Coturile la 90 grade de pe conductele de la baza coloanelor se vor executa cu două piese la 45 grade. Coturile de la bazele coloanelor vor fi din PVC.

- apele uzate tehnologice :

Apa încărcată cu sedimente ușoare și grăsimi minerale provenite de pe platforma de spălare a autoturismelor este preluată de separatorul de produse petroliere (V=4,0 mc), printr-o rețea de conducte din polietilenă de înaltă densitate pentru canalizare, iar de aici apa convențional curată va trece, în bazinul vidanjabil propus, printr-o conductă din PVC – KG 110 mm .

Retelele de canalizare, exterioare, de incinta, sunt realizate din conducta polipropilena Dn 110 mm.

Reziduurile petroliere din separatorul de hidrocarburi vor fi preluate de societăți specializate.

Spălătorie auto:

- apele uzate tehnologice :

Apa încărcată cu sedimente ușoare și grăsimi minerale provenite de pe platformele de spălare a autoturismelor este preluată de separatorul de produse petroliere (V=4,0 mc), printr-o rețea de conducte din polietilenă de înaltă densitate pentru canalizare, iar de aici apa convențional curată va trece, în bazinul vidanjabil propus, printr-o conductă din PVC – KG 110 mm .

Retelele de canalizare, exterioare, de incinta, sunt realizate din conducta polipropilena Dn 110 mm.

Reziduurile petroliere din separatorul de hidrocarburi vor fi preluate de societăți specializate.

Fast Food:

Evacuarea apei uzate:

- apele uzate menajere de la grupurile sanitare se va face prin țevi din polipropilenă (coloanele) și țevi din PVC tip SNE4 cu Dn 110 mm– conducte care conduc apa către bazinul vidanjabil propus. În grupurile sanitare s-au prevăzut sifoane de pardoseală pentru colectarea și evacuarea apelor accidentale. Coturile la 90 grade de pe conductele de la baza coloanelor se vor executa cu două piese la 45 grade. Coturile de la bazele coloanelor vor fi din PVC.

- apele uzate tehnologice :

Apa provenită de la bucătărie este preluată de separatorul de grăsimi printr-o rețea de conducte din polietilenă de înaltă densitate pentru canalizare, iar de aici apa convențional curată va trece, în bazinul vidanjabil propus, printr-o conductă din PVC – KG 110 mm .

Retelele de canalizare, exterioare, de incinta, sunt realizate din conducta polipropilena Dn 110 mm.

Reziduurile din separatorul de grăsimi vor fi preluate de societăți specializate.

Alimentare cu energie electrică

- se va realiza prin bransament la rețeaua municipală existentă în profilul transversal al str. Calea Națională.;

Alimentare cu gaze naturale

- se va realiza prin bransament la rețeaua municipală existentă în profilul transversal al str Calea Națională.;

Gospodărie comunală

- colectarea selectivă a deșeurilor menajere se face în puștele amplasate pe platforme betonate iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract prestări servicii publice de salubritate.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA PARCELEI DE REFERINTA CARE GENEREAZA P.U.Z. – 3.200,00MP

suprafata teren studiat PUZ =		3200,00 mp.
suprafata teren efectiv sistematizata=		3200,00 mp.
suprafata construita maxima (propusa)	=	637 mp
suprafata construita desfasurata maxima	=	975 mp
suprafata de drumuri carosabile ,alei pietonale, trotuare =		1768,50 mp.
suprafata spatii verzi	=	794,50 mp
Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) =		0,35
Procentul de Ocupare a Terenului (POT)	=	21,00%

AMENAJARI IN AFARA PARCELEI CARE GENEREAZA P.U.Z. PENTRU ACCES

	EXISTENT		PROPUS	
	S(MP)	%	S(MP)	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC				
MUNICIPIUL BOTOSANI	7,00	100	-	-

7. 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 IN INTRAVILAN -CONSTRUIRE SPALATORIE, SERVICE, FAST FOOD SI IMPREJMUIRE TEREN**" - in extravilan mun. Botoşani, P.C. 405/3, jud. Botoşani.

Costul lucrarilor de construire, de echipare edilitara si de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor va fi suportat de catre acesta, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesului la parcela, realizat pe teren proprietatea municipiului Botosani.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ propus se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- conformarea circulatiei propuse la reseaua stradala existenta
- pastrarea zonei functionale existente – I – zona de unitati industriale, depozite si transport.si IS – zonă pentru instituii și servicii publice de interes general
- indici si indicatori urbanistici (regim 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 PLANUL URBANISTIC GENERAL
SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN
PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

Intocmit,
arh. Mihai Tulbure

LISTA VECINILOR

Parcela studiata este delimitat astfel:

- **Nord** – proprietate privata – **Lupașcu Gheorghe**
- **Est** – proprietate privata – **S.C. KATERMOB S.R.L**
- **Vest** – – proprietate privata – **S.C. BERISTEANU IMPEX S.R.L**
- **Sud** – Calea Nationala – principala cale rutiera de traversare a municipiului pe directia Iasi-Dorohoi