

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE



Denumire proiect:

**CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL),
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI
ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Beneficiar:

[REDACTED]

Amplasament:

**CALEA NAȚIONALĂ NR.249A, MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI
NR.CAD ȘI CF 67677**

Proiectant general:

**URBAN NORDIC STUDIO SRL
ARH. ANGHELUȘ ȘTEFAN CRISTIAN**

Coordonator proiect:

ARH. URB. TULBURE MIHAI

Etapă:

STUDIUL DE OPORTUNITATE – PLAN URBANISTIC ZONAL



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

BORDEROU

01. Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.557 din 30.08.2022
- Acte de proprietate
- Memoriu tehnic explicativ
- Ridicare topografică

02. Parte desenată

- U01. Plan de încadrare în P.U.G.
- U02. Plan de încadrare în teritoriu
- U03. Plan de amplasament – situație existentă
- U04. Plan reglementări urbanistice
- U05. Ilustrare volumetrică

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării:
CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
2. Amplasament: Calea Națională, Nr.249A, Nr.CAD și C.F. 67677, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, România
3. Beneficiar: [REDACTAT]
4. Proiectant general: URBAN NORDIC STUDIO SRL, Botoșani
Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter
cristianghelus@gmail.com / 0751.387.485
5. Proiect nr. 11/2023
6. Faza proiectare Studiu de oportunitate – Plan urbanistic zonal

2. Obiectul studiului de oportunitate

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii studiului de oportunitate având ca scop: „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier”.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani pentru terenul studiat situat pe strada Calea Națională, nr.249 A, identificat prin Nr.CAD și C.F. 67677.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construirea unui imobil cu destinație mixtă (spațiu comercial, birouri și rezidențial) cu regim de înălțime P+2;
- Împrejmuirea terenului;
- Modificarea zonei funcționale existente LMU1 corespunzător noilor funcțiuni propuse;
- Determinarea modului de utilizare a terenului, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
- Sistematizarea terenului;
- Amenajarea platformelor carosabile, a locurilor de parcare și a trotuarelor din incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- Realizarea lucrărilor rutiere cu scopul racordării străzii existente (Calea națională) la terenul studiat necesar pentru accesul la parcelă.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

3.Surse documentare

Documentația a fost realizată având ca suport următoarele surse de documentare:

- Plan Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 25.11.1999 prelungit prin 20.12.2019, prin HCL 184/26.05.2021;
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani;
- Regulament General de Urbanism (H.G. 525/1996);
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 199/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea I – construcții – indicativ P118-99;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;
- Plan cadastral;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;

4.Beneficiar

Beneficiarii documentației sunt [REDACTAT]

- Adresă: strada Ștefan Luchian, nr.44, bloc D, etaj 4, apartament C, Botoșani;
- Număr de telefon: [REDACTAT].
- Adresă de email: [REDACTAT]

5.Proiectant general

Proiectant general: **SC URBAN NORDIC STUDIO SRL**

- Persoană de contact: **Arh. Angheluș Ștefan Cristian**
- Număr de telefon: **0751.387.385**
- Adresă de email: **cristianghelus@gmail.com**
- Adresă: strada Primăverii, nr.26, scara A, parter, Botoșani;
- Cod unic de înregistrare: 42618806

Coordonator Urbanism: arh.Tulbure Mihai

6.Amplasament – analiza situației existente

6.1.Situarea obiectivului în cadrul localității

- Terenul studiat (S=1400,00mp din acte și S=1528,00mp din măsurători) identificat prin Nr.CAD. 67677, CF 67677 se află în proprietatea lui [REDACTAT] dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3716/20.12.2019.
- Regimul special impus terenului: UTR nr. 59, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.
- Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliu Local



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

al municipiului Botoșani.

6.2. Reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

- Folosință actuală – teren curți construcții.
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – **UTR nr.59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, parțial în subzona Pcs – complexe sportive.**
- Funcțiunea dominantă: **Lmu1.**
- Funcțiuni admise: **IS, LMu2, LMre1, I1, I2, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, Ta.**
- Funcțiuni interzise: **LMre, LMrf, Llu1, Llu2, CCf, S.**
- Reglementări fiscale specifice: zonă de impozitare „B”.

6.3. Accesibilitatea la căile de comunicații

-Terenul ce face obiectul prezentei documentații este la adresa: Calea Națională nr.249A. În prezent accesul pietonal și carosabil se realizează din strada Calea Națională (CF 68200) situată pe latura vestică a parcelei.

6.4. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Parcela studiată are o formă neregulată și o suprafață de 1.400mp din acte (1.528 mp din măsurători).
- Terenul este delimitat de:
 - Nord : proprietate privată [REDACTAT]
 - Vest : strada Calea Națională, CF 68200;
 - Sud : proprietate privata CF 51180;
 - Est : proprietate privată;

-Zona învecinată conform P.U.G. reprezintă o zonă aflată în dezvoltare, în care adiacent locuințelor unifamiliale au fost construite centre și spații comerciale, complexe sportive, clădiri de birouri și benzinării. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din beton, metal sau lemn).

6.5. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber

- Suprafața totală a terenului cu Nr.CAD și CF 67677 este de 1400mp și se află în intravilanul municipiului Botoșani.
- În momentul actual pe amplasament nu există nicio construcție.

6.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

-Zona studiată este o zonă mixtă cu locuințe individuale, săli de sport, centre și spații comerciale, benzinării, și clădiri de birouri. În vecinătăți sunt numeroase locuințe individuale cu arhitectură variată și finisaje diverse, multiple benzinării și centre comerciale cu arhitectura specifică tipului de activitate prestată.

6.7. Titlul de proprietate asupra terenurilor

- În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:
- Domeniul privat al domeniului public.
- Terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.
 - Amplasamentul studiat cu Nr.CAD și CF 67677 aparține persoanelor fizice [REDACTAT] [REDACTAT] dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3716/20.12.2019.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

6.8. Analiza fondului construit existent

- Folosința actuală a amplasamentului studiat este curți construcții.
- Fond construit a construcțiilor aflate în vecinătate:

- Nord:
 - locuință individuală cu regim de înălțime S+P+2, grad de rezistență la foc II și risc mic de incendiu;
 - anexe gospodărești cu regim de înălțime P, grad de rezistență la foc IV și risc mic de incendiu;
- Vest:
 - Strada Calea Națională;
- Sud:
 - Teren liber de construcții;
- Vest:
 - Teren liber de construcții;

-Pe situl studiat în momentul actual nu există nicio construcție.

6.9. Echiparea edilitară existentă

-Amplasamentul dispune de următoarele utilități edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaz, rețea de energie electrică, rețea de energie termică și rețea de telefonie.

6.10. Disfuncționalități identificate

-În vecinătate de sud și de est a parcelei studiate există numeroase terenuri neamenajate, care conform P.U.G. Botoșani sunt recomandate ca zone de locuințe.

7. Prezentarea investiției / operațiuni propuse

7.1. Descriere suprafeței edificabile

➢ Descriere funcțională

-Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui **Imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier.**

-Pentru parcela de referință se propune menținerea zonei funcționale existente **Lmu1** (subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare și cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m) la care se va adăuga complementar (din lista cu funcțiuni admise din **UTR Nr 59**), o nouă funcțiune **IS- zonă de instituții publice și servicii de interes general** cu subzonele **Isc- construcții comerciale, ISps – construcții pentru alte prestări de servicii.**

-Caracteristicile construcției propuse:

- Funcțiunea: **-1 spațiu comercial – parter.**
-5 spații de birouri – etaj 1.
-1 apartament cu 6 camere– etaj 2.
- Regim de înălțime: P+2.
- Suprafața construită = 485.95mp (P.O.T. = 34,71%).
- Suprafața construită desfășurată = 1349.85mp (C.U.T. = 0,96%).
- H_{max atic} = 12,00m;



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

➤ **Retrageri minime**

-Imobilul propus va fi amplasat astfel încât va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- Nord: **-minim 3.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată [REDACTAT]
 - se vor lua măsuri compensatorii pentru nerespectarea distanțelor minime de siguranță;
- Vest: **-minim 5.00m;**
 - deschidere la strada Calea Națională cu CF 68200.
- Sud: **-minim 2.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată cu Nr.Cad. 51180.
- Est: **-minim 2.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată.

➤ **Soluții constructive și de finisaj**

-Sistem constructiv:

- Infrastructura va fi alcătuită din fundații izolate ce vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare din beton de clasa C25/30.
- Suprastructură va fi realizată din cadre din beton armat monolit clasa C25/30.
- Planșeele vor fi proiectate din beton armat monolit clasa C25/30.
- Acoperișul va fi de tip terasă (parțial) și de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă plană fălțuită.

-Închideri exterioare și compartimentări interioare:

- Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de BCA de 30cm, termoizolată la exterior cu vată minerală bazaltică de 10cm.
- Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA de 25cm pentru pereții ce separă casa scârilor de spațiu comercial/ birouri și apartament, și din zidărie de BCA de 15cm pentru pereții utilizați la compartimentarea birourilor și a apartamentului.

-Finisaje interioare:

-Finisaje utilizate pe pardoseală:

- Plăci ceramice antiderapante în spațiul comercial, în birouri, pe casa scârilor și în grupurile sanitare.
- Parchet în camerele de locuit.

-Finisaje utilizate la pereți:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Plăci ceramice în bucătăria și băi.

-Finisaje utilizate la tavane:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Tavan fals casetat în spațiul comercial și în birouri.

-Tâmplăria interioară:

- Ușile de acces spre casa scării și de acces în apartament vor fi metalice.
- Ușile de acces la birouri vor fi din sticlă securizată.
- Ușile din interiorul apartamentului vor fi din lemn.

-Finisaje exterioare:

-Finisaje utilizate la soclu:

- Tencuială de culoare gri antracit.

-Finisaje utilizate la fațade:

- Tencuială decorativă de culoare albă.
- Placaje din lemn tratate pentru exterior.
- Închideri din fibrociment.
- Placaje ceramice de exterior.

-Tâmplăria exterioară:

- Ușile de acces vor fi din PVC culoare gri antracit.
- Ferestrele vor fi realizate din PVC culoare gri antracit.

-Balustrada:

- Balustradele de la terasele exterioare vor fi realizate din sticlă.

-Terase circulabile:

- Terasele circulabile vor fi placate cu pardoseli de tip decking.

-Învelitoare:

- La etajul 1, va fi o terasa parțial circulabilă, parțial necirculabilă.
- La nivelul etajului 2, peste placa de beton se va realiza o șarpantă din lemn, în două ape, cu învelitoare din tablă fâltuită culoare gri antracit.

7.2.Descriere suprafeței dedicate circulațiilor

➤ **Accesuri carosabile și pietonale**

-Amplasamentul are deschidere pe latura vestică la strada Calea Națională. Este propus spre amenajare un acces carosabil în zona de nord-vest a sitului. Suprafața din afara limitei studiate pe care se va interveni și va fi asigurat acest acces este de 19.35mp. Această suprafață se propune spre concesionare fiind la momentul actual proprietate privată a municipiului Botoșani, în administrarea consiliului local. Cheltuielile necesare amenajării accesului vor fi suportate de către beneficiar.

-Accesul pietonal către spațiul comercial și către casa scării ce face legătura cu birourile dispuse la etajul 1 va fi realizat prin latura vestică a clădirii. (zona din față). Accesul dedicat apartamentului de la etajul 2 se va realiza prin zona din spate a imobilului propus.

➤ **Circulații auto și parcaje**

-Calea de acces propusă va avea dublu sens și o lățime de 6.50m, iar în punctul minim o lățime de 6,34m. Imobilul propus a fost amplasat la o distanță de 15.76metri față de limita de proprietate pentru o permite proiectarea a două tronsoane de parcare la unghi de 90 de grade cu o cale de acces de 5.50m.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

-Pe latura nordică a fost proiectată o alee carosabilă cu o lățime 3.12m (în punctul minim) pentru a permite accesul la zona din spate a imobilului și dispunerea a două locuri de parcare (cu acces controlat – tip barieră) ce vor fi dedicate apartamentului de la etajul 2. Tot în această zonă a fost prevăzută și o zonă de întoarcere pentru buna funcționare a traficului.

-Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de 15, din care 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon.

➤ **Circulații pietonale**

-În zona accesului principal către spațiul comercial și către casa scării ce face legătura cu spațiile de birouri a fost prevăzut o cale pietonală cu lățime de 1.20 metri.

-În zona accesului dedicat apartamentului de la etajul 2 a fost proiectată o alee de acces cu o lățime de 3metri, iar pe perimetrul exterior al clădirii a fost prevăzut un trotuar cu o lățime de minim 90cm.

7.3.Descrierea suprafeței dedicate spațiilor verzi și plantate

-Spațiile verzi din cadrul parcelei de referință au o suprafață totală de 377.05mp ce reprezintă un procent de 26.93% din suprafața totală a sitului. În zona din spate a imobilului spațiul verde generat va fi utilizat de către proprietarii apartamentului de la etajul 2. În apropierea accesului auto principal din strada Calea Națională pe amplasament se va amenaja un spațiu verde ce va permite montarea unui panou publicitar ce va fi ușor de reperat. La etajul 1, spațiile de birouri, vor avea o zonă de spații verzi amenajate pe tronsonul de terasă necirculabilă.

7.4.Amenajarea incintei și sistematizare verticală

-Imobilul propus a fost retras de la strada Calea Națională pentru a permite amplasarea a două tronsoane de locuri de parcare la unghi de 90 de grade (cu o lungime de 5.50metri) și cu o cale de acces de 5.50metri.

-La realizarea sistematizării verticale a fost luată în calcul diferența de nivel din ridicare topografică realizată. Astfel, cota 0 a imobilului se află la 1.25metri sub cota străzii principale (Calea Națională) generând astfel o pantă a accesului principal de 5°, și o pantă a platformei pe care va fi amenajată parcare de 1.30°. Costurile pentru realizarea împrejuririi de pe latura estică a construcției vor fi în acest mod substanțial reduse.

7.5. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici

Metoda de calcul a indicatorilor urbanistici.

➤ **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

- nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

➤ **procentul de ocupare a terenului (POT)**

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

-suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

c) numărul de niveluri întregi ale clădirii

$$\text{Nr. niv} = (\text{CUT}/\text{POT}) \times 100 = 1,00$$

| BILANT TERITORIAL EXISTENT | | | | |
|----------------------------|--|----------|--------|--------|
| NR. CRT. | CONSTRUCTII, UTILITATI | EXISTENT | | |
| | | SC - mp | SDC-mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 2 | TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE | 0.00 | 0.00 | 0,00 |
| 3 | SPATII VERZI | 1400.00 | 0.00 | 100,00 |
| | TOTAL SUPRAFETE TEREN | 1400.00 | | 100,00 |
| | PROCENT OCUPARE TEREN - POT | | 0% | |
| | COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT | | 0.00 | |
| | NUMAR NIVELURI - NR.NIV | | 0 | |

| BILANT TERITORIAL PROPUȘ | | | | |
|--------------------------|--|---------|----------------|--------|
| NR. CRT. | CONSTRUCTII, UTILITATI | PROPUȘ | | |
| | | SC - mp | SDC-mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 485.95 | 1349.85 | 34.71 |
| 2 | TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE | 537.00 | 0.00 | 38.36 |
| 3 | SPATII VERZI | 377.05 | 0.00 | 26.93 |
| | TOTAL SUPRAFETE TEREN | 1400.00 | | 100.00 |
| | PROCENT OCUPARE TEREN - POT | | 34.71 % | |
| | COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT | | 0.96 | |
| | NUMAR NIVELURI - NR.NIV | | 2.78 | |

7.6. Echiparea tehnico-edilitară

- Prin documentația realizată se propun următoarele intervenții cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua de apă și canalizare existentă la strada Calea Națională.
- branșarea la rețeaua de gaz existentă la strada Calea Națională.
- branșarea la rețeaua electrică existentă la strada Calea Națională.
- conectarea la rețeaua de telefonie și televiziune prin cablu, existentă la strada Calea Națională.
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere specializate, iar evacuarea



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

deșeurilor va fi realizată conform contractelor de prestări servicii de salubritate.

8.Necesitatea și oportunitatea investiției

-Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii studiului de oportunitate având ca scop: „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier”.

-Investiția va îmbunătăți aspectul arhitectural al amplasamentului, iar societatea comercială ce își va desfășura activitatea în cadrul spațiului comercial de la subsol va oferi noi locuri de muncă și noi oportunități prin accelerarea dezvoltării din zonă. Spațiul comercial va fi frecventat de locuitorii municipiului Botoșani, dar și de cei ce aparțin de Comuna Curtești. Spațiile de birouri de la etajul 1, vor fi disponibile pentru închiriere și pentru dezvoltarea societăților ce vor activa în această incintă.

-Din totalul de locuri de parcare asigurate de 15, 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon.

9.Concluzii

-Lucrarea ce are la bază Certificatul de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani cu denumirea: „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier” și P.U.Z.- ul generat are ca scop dezvoltarea zonei urbane, îmbunătățirea aspectului arhitectural și integrarea imobilului propus în planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă.

-În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor.
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei.
- încadrarea în Planul Urbanistic General.
- circulații și echiparea edilitară.

-Prin implementarea reglementărilor ce se vor stabili în documentația P.U.Z. se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile. Realizarea investiției într-un termen cât mai redus reprezintă un factor esențial în dinamizarea dezvoltării urbanistice a zonei, cu efecte pozitive a peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

-Dotările propuse prin această documentație, respectiv parcurile publice în apropierea frontului stradal, dotările de interes public, spațiile destinate serviciilor și comerțului de la parter și de la etajul 1 au potențial de a se adresa atât zonei studiate cât și a întregului oraș și a zonelor limitrofe din apropierea amplasamentului studiat.

Întocmit,
Arh.TULBURE Mihai

arh. ANGHELUS Ștefan Cristian



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023