

---

**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (SHOWROOM AUTO) P+E partial SI IMPREJMUIRE TEREN**  
**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

---

**1. OBIECTUL LUCRĂRII:**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de oportunitate, pentru terenul situat în localitatea Botosani, jud. Botosani, str. Ion I.C. Bratianu nr 197 , CF/Cad Nr. 71392, în vederea realizării obiectivului ” **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL (SHOWROOM AUTO) P+E partial SI IMPREJMUIRE TEREN**”- FAZA PUZ.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându- se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

**2. BENEFICIAR:**

- S.C. ROCAR-TRANS S.R.L.prin ANASTASOAEI VASILE;
- Adresă : str. Ion I.C. Bratianu nr 179, mun. Botosani, jud. Botosani;

**3. PROIECTANT GENERAL:**

S.C. GAMI PROIECT S.R.L, persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/709/2023, cod unic de înregistrare RO49033850;

**4. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații din:

Planul Urbanistic General Botosani aprobat prin HCL180 din 25.11.1999 , HCL 584 din 20.12.2023

Plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 149 din 30.03.2023

Ridicarea topografică - scara:

1/500;

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - indicativ GM- 007-2000;
- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000;
- Regulamentul Local de Urbanism Botosani
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.
- Prevederile codului civil

## 5. AMPLASAMENT: str. Ion I.C. Bratianu nr 197 , CF/Cad Nr. 71392 , Mun. Botosani

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității **Botosani**, **U.T.R. 57** (Intrarea Stefanesti).

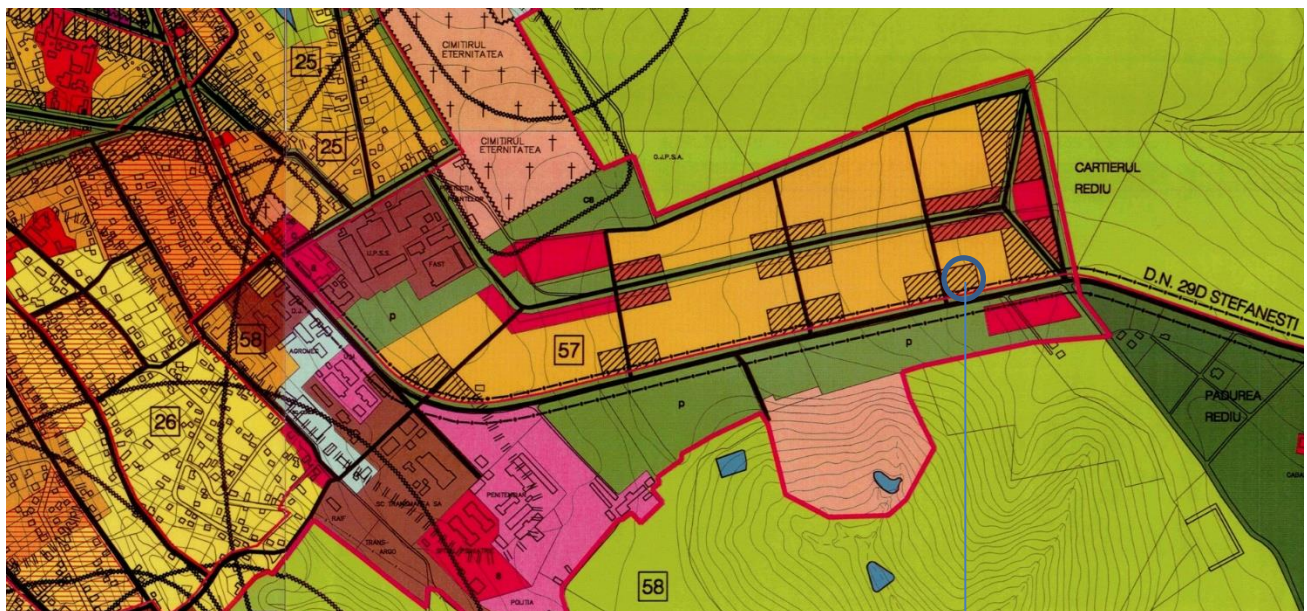
Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. **71392**, respectiv CAD nr. **71392** - Botosani. Terenul în suprafață de 623,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, a fost dobândit prin Act notarial autentificat cu nr. 4760/13.09.2024, contract de constituire a dreptului de suprafață nr.3561/09.09.2024.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord) - proprietate privată, NR.CAD/CF 70381;
- în dreapta (Est) - cale de acces -proprietate privata , NR.CAD/CF 70407;
- în stânga (Vest)- proprietate privată, NR.CAD/CF 71391;
- în față (Sud) - strada Ion I. C. Bratianu - CF 68845

### CARACTERUL ZONEI

Conform prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 57** (Intrarea Stefanesti) - LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban ; utilizari admise in UTR : IS , LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC +TE, CCr, TAG(in zone inundabile), TA



AMPLASAMENT STUDIAT

## DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil - S - 623 mp, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. Pe terenul studiat nu este edificata nicio construcție.

Conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 57** (Intrarea Stefanesti) - LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban; utilizari admise în UTR : IS , LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC +TE, CCr, TAG(in zone inundabile), TA.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii , sau situat în zonă de protecție a acestora,dupa caz. Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din strada Ion I.C.Bratianu.

Terenul, în suprafață de 623,00 mp a fost dobândit prin Act notarial autentificat cu nr. 4760/13.09.2024, contract de constituire a dreptului de superficie nr.3561/09.09.2024.

Terenul este proprietate privata a S.C. ROCAR-TRANS S.R.L. -dret de superficie pe o perioada de 99 ani. Reglementări fiscale specifice -zonă de impozitare D.

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, telefonie, energie electrica, gaze naturale.

## 6. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea edificării unei clădiri cu destinația de SPATIU COMERCIAL (SHOWROOM AUTO), cu regim de înălțime P+E partial si imprejmuirea terenului.

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

- **Modificarea zonei functionale existente LMu1 corespunzator noii functiuni IS- Zona de institutii publice si servicii de interes general, lsc- constructii comerciale.**

- Determinarea in special a utilizarii terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala a imobilelor propuse;

- determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de aliniere, regimul de inaltime); modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite prin Regulament Local de Urbanism .

- determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirilor destinate institutiilor si serviciilor publice- constructii comerciale;

- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

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

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

## 7. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. 57** (Intrarea Stefanesti) - LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban ; utilizari admise în UTR : IS , LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC +TE, CCr, TAG(in zone inundabile), TA.

Pentru realizarea obiectivului de investiție - **construire spatiu comercial (showroom auto) P+E partial si imprejmuire teren** -, in incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

- A. zona edificabilă - IS- lsc- constructii comerciale
- B. Zona destinata circulatiilor auto si pietonale, parcare, platforme
- C. Spatii verzi

Pentru parcela de referință se propune **modificarea zonei functionale existente LMu1 corespunzator noii functiuni IS- Zona de institutii publice si servicii de interes general, lsc- constructii comerciale.**

- Zona edificabila propusa are următoarele distanțe (alinieri, retrageri) față de vecinătăți:
  - o aliniere (retragere fata de aliniamentul existent- limita de proprietate dinspre strada Ion I.C. Bratianu -11,00 m
- Retrageri minime obligatorii
  - 2,00 m- de la limita de proprietate din partea de nord (posteroara);
  - 3,00 m- de la limita de proprietate din partea de est (lat. dreapta);
  - 1,62m - de la limita de proprietate din partea de vest (lat. stanga);
- pentru constructiile propuse sunt avuți în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălțime P+E partial - Hmax 7,50 m.
  - POT - 37,00%-max.40,00%
  - CUT - 0,44 - max.0.60
- accesuri:
  - acces pietonal și carosabil din strada Ion I.C. Bratianu ;

**- SPATIU COMERCIAL (SHOWROOM AUTO) P+E PARTIAL**



învelitoare din panouri sandwich.

- SC cca = 228,00 mp Scd = 273,00 mp
- FUNCTIONALITĂȚI PROPUSE: Spatiu de prezentare, receptie clienti, oficiu, grup sanitar, spatii administrative- birouri
- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției - IV
- grad de rezistență la foc - II
- Din punct de vedere constructiv, clădirea propusă va fi realizată pe fundații din beton armat, cu o structură alcătuită din stalpi și grinzi din metal, închideri din panouri sandwich. Acoperișul construcției propuse va fi de tip șarpantă, cu

**Împrejmuirea se va realiza pe toate laturile terenului; elementele de constructie care alcatuiesc imprejmuirea se vor executa in interiorul proprietatii solicitantului**

B. zona circulației în incinta imobilului

suprafață ocupată = cca 245,00 mp - cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces, locuri de parcare, platforme betonate. Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată, conf Anexei 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 - **minim 3 locuri.**

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare: PTh / DTAC.

**Spații verzi**

- suprafață ocupată = cca. 150,00 mp
- Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 și vor fi prevăzute spații verzi și plantate min. 20% din suprafața totală a terenului.
- Se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție;
- Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar in cazul acceselor.

## ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea pentru amplasamentul studiat este „IS- Zona de institutii publice si servicii de interes general, lsc- constructii comerciale”.

Suprafata terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale, locuri de parcare, platforme betonate;
- zonă verde

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată, conf Anexei 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 - minim 3 locuri.

• BILANT TERITORIAL (propus)		
Proprietate <b>S.C. ROCAR-TRANS S.R.L.</b>	PROBUS	
	suprafata (mp)	%
S teren = 623,00 mp		
Suprafata construita	228	36.60
Suprafata construita desfasurata	273	
Suprafata circulatii auto, alei, parcare, platforme	245	39.33
Suprafata spatii verzi	150	24.07
Total suprafata teren studiat prin P.U.Z.	623	100

• BILANT TERITORIAL (propus)		
Proprietate <b>S.C. ROCAR-TRANS S.R.L.</b>	PROBUS	
	suprafata (mp)	%
S teren = 623,00 mp		
Suprafata construita	228	36.60
Suprafata construita desfasurata	273	
Suprafata circulatii auto, alei, parcare, platforme	245	39.33
Suprafata spatii verzi	150	24.07
Total suprafata teren studiat prin P.U.Z.	623	100

### LUCRARI DE INTERVENTIE IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE

Pentru realizarea investitiei propuse se vor realiza lucrari de interventie asupra domeniului public al municipiului Botosani pe o suprafata de cca. 35,00 mp, suprafata constituita din fasia de teren cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilului str. I.C.Bratianu.

Interventia urbanistica propusa, in concordanta cu reglementarile stabilite prin PUG municipiul BOTOSANI pentru zona de amplasament, va pune in valoare un teritoriu neconstruit aflat in intravilanul orasului, intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

## 8. UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

Pentru imobilul care genereaza PUZ, in vederea asigurarii utilitatilor necesare realizarii obiectivului solutia adoptata prevede:

- alimentare cu energie electrica, cu racord din reseaua existenta in profilul transversal al strazii Ion I.C. Bratianu;
  - alimentare cu apa - racordare la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Botosani;
  - canalizare menajera - racordare la reseaua de canalizare a municipiului Botosani;
- Solutia finala pentru asigurarea utilitatilor necesare precum si a echipamentele aferente se va stabili in concordanta cu avizele / acordurilor ce vor fi emise de care detinatorii retelelor edilitare, cu respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative:
- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~ completarile ulterioare;
  - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.
  - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si complelarile ulterioare

## **9. CONCLUZII**

La baza criteriilor de interventie si a reglementărilor propuse prin prezenta documentatie, au stat următoarele obiective principale:

- **modificarea zonei functionale existente LMu1 corespunzator noii functiuni IS- Zona de institutii publice si servicii de interes general, lsc- constructii comerciale.**

- determinarea in special a utilizarii terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala a imobilelor propuse;

- determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de aliniere, regimul de inaltime);

- determinarea lucrărilor de constructii si amenajare ale terenului necesare in vederea functiunii clădirilor destinate institutiilor si serviciilor publice- constructii comerciale;

- realizarea unei dezvoltări durabile a localitatii corelată cu necesitățile actuale ale populatiei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare ale comunitatii locale;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru aceasta zona;

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Odata aprobat P.U.Z. si R.L.U. vor avea o valabilitate de **5 ani** până la preluarea acestora in P.U.G. si R.L.U. Botosani.

**Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară si de amenajare a teritoriului, va fi suportat de către investitor.**

**Întocmit**  
**arh. Sfetcu Mihaela**  
**arh. urb. Tulbure Mihai**

---