



Straight Project & More S.R.L.

Strada Poștei nr. 9, cam. 415A-416A, Botoșani

[office@str8project.ro](mailto:office@str8project.ro)

+40 743 756 595

Studiu de oportunitate

## CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

beneficiar:	<b>PAROHIA "SF. CUV. TEODORA DE LA SIHLA" BOTOȘANI</b>	
elaborator:	<b>S.C. STRAIGHT PROJECT &amp; MORE S.R.L.</b>	
contract:	<b>487 / 26.02.2024</b>	
număr proiect:	<b>94 / 2023</b>	
faza de proiectare:	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>	revizia: <b>00</b>
perioada de elaborare:	<b>martie 2024</b>	



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

### I.01 I.01 COLECTIV ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE

---

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

- ARH. IONUȚ MATEIUC



- S.C. CONCEPT S.R.L.

Coordonator urbanism

- o ARH. DAN OCATVIAN BOTEZ





## BORDEROU PIESE SCRISE

Listă de semnături .....	1
I.01 I.01 Colectiv elaborare Studiu de oportunitate .....	1
Borderou piese scrise .....	2
Studiu de oportunitate .....	3
I.02 Denumirea proiectului .....	3
I.03 Beneficiar .....	3
I.04 Proiectant general .....	3
I.05 Amplasament .....	3
I.06 Obiectul studiului de oportunitate .....	4
I.07 Prezentare investiției / operațiuni propuse .....	5
I.08 Necesitatea și oportunitatea investiției .....	8
I.09 Concluzii .....	9



# STUDIU DE OPORTUNITATE

## I.02 DENUMIREA PROIECTULUI

---

**STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL – "CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎNPREJMUIRE" – Mun. Botoșani, Str. Pacea nr. 45B**

## I.03 BENEFICIAR

---

**PAROHIA "SF. CUV. TEODORA DE LA SIHLA" BOTOȘANI**

C.I.F. 48801453, cu sediul în mun. Botoșani, str. Pacea nr. 45B, județ Botoșani

## I.04 PROIECTANT GENERAL

---

**S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.**

J07/285/2016, CUI RO 36169265, cu sediul în Botoșani, Strada Poștei nr. 9, cam. 415A și cam. 416A, județ Botoșani

Proiectant urbanism

**S.C. CONCEPT S.R.L.**

J07/886/1992, cod unic 3199286, cu sediul în Botoșani, Aleea General Avramescu nr.

28B

NUMĂR PROIECT / P.U.Z.: 94.2023 – FAZA STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2024

## I.05 AMPLASAMENT

---

Parcela Cad. nr. 69678 care generează PUZ este localizată în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Pacea nr. 45B. Imobilul este proprietatea privată a parohiei "Sf. Cuv. Teodora de la Sihla" Botoșani urmare a contractului de donație cu nr. 777 din 17.10.2023.

Planul de amplasament și delimitare sc. 1 : 500, în sistem de coordonate Stereo '70, cu terenul situat conform inventarului de coordonate și extrasului de carte funciară / parohia "Sf. Cuv. Teodora de Sihla" Botoșani, sunt anexate prezentului memoriu.

Suprafața totală a terenului studiat, identificat prin nr. cad. 69678, este de 1679.00 mp.

### ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE:

Amplasamentul studiat este situat în vestul intravilanului municipiului Botoșani cu acces la strada Pacea, ce face legătura cu strada Sucevei, principala arteră de circulație în direcția Suceava.

### ÎNCADRARE ÎN P.U.G.:

Conform P.U.G. aprobat, amplasamentul este situat în UTR nr. 41, P – zonă de parcuri, complexuri sportive, recreere; subzona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

Funcțiunea dominantă: Llu1.

Funcțiuni complementare admise: IS, Llu2, Pp, CCr.

Reglementări fiscale specifice – zona de impozitare "B".



## DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul studiat, propus pentru CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE, este situat în municipiul Botoșani și se identifică după cum urmează:

Str. Pacea nr. 45B, nr. Cad. 69678 – proprietate a parohiei "Sf. Cuv. Teodora de la Sihla" Botoșani

- Categorie de folosință teren - curți construcții 1679 mp
  - Suprafață teren - total parcelă 1679 mp
- Amplasamentul studiat are formă neregulată, cu dimensiunile gabaritice aproximative de 75 x 49 m.

Din punct de vedere al vecinătăților, terenul este delimitat de:

VECINĂTATE LA SUD (11,00 m)

- Strada Pacea, (accesul se va realiza prin intermediul propr. private a mun. Botoșani nr. Cad 69679)

VECINĂTATE LA SUD-EST (47,96m)

- proprietate privată mun. Botoșani – identificată prin nr. Cad. 69679
- proprietate privată – identificat prin nr. Cad. 65880

VECINĂTATE LA NORD-EST (58,14 m)

- proprietate privată Aursulesei – identificată prin nr. Cad. 57032
- proprietate privată – identificată prin nr. Cad. 70266

VECINĂTATE LA NORD-VEST (6,47 m)

- proprietate privată – identificată prin nr. Cad. 57871

VECINĂTATE LA VEST (72,71 m)

- proprietate privată – identificată prin nr. Cad. 54129

Zona propusă a fi studiată prin Planul Urbanistic Zonal, este compusă dintr-o parcelă ce face obiectul de studiu și pentru care vor fi reglementate condițiile de constructibilitate împreună cu zonele necesare a fi studiate pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

## I.06 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează construirea unui LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE.

Investiția propusă va permite modificarea destinației stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr. 41, P – zonă de parcuri, complexuri sportive, recreere; Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri, într-o zonă IS – instituții publice și de interes general, cu subzona IScu – construcții de cult.

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

- Ridicare topografică
- Studio geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate

- Vizite la teren

## I.07 PREZENTARE INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

Pe terenul mai sus menționat se propune construirea unui LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE cu suprafața construită desfășurată de aproximativ 380 mp și a amenajărilor aferente necesare.

Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic zonal, localizat în partea vestică a intravilanului municipiului Botoșani, cu deschidere la strada Pacea, situată la sud de amplasament, arteră secundară care debușează în strada Sucevei – arteră principală de comunicare ce face legătura spre sud-vest cu municipiul Suceava iar în nord-est cu axa principală de circulație Iași – Dorohoi (Calea Națională).

Se propune, de asemenea, amenajarea unei parcări auto pentru clienți cu capacitatea de 6 locuri, din care 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități.

Se propune amenajarea unui acces auto, cu dublu sens, din Strada Pacea, prin intermediul proprietății private a municipiului Botoșani identificate prin nr. cad. 69679. Suprafața totală necesară amenajării va fi de 140,00 mp din care:

- carosabil - 110,00 mp
- pietonal - 30,00 mp

Circulațiile în parcelă

- carosabil (inclusiv parcări) – 450,00 mp
- pietonal – 175,00 mp

### BISERICA

Construcția lăcașului de cult se va realiza pe o structură mixtă din cadre din b.a. și din pereți portanți de cărămidă plină, accesuri carosabile și pietonale:

Edificabilul propus are o suprafață de 720,00 mp și reprezintă 42,88% din totalul terenului.

### RETRAGERI MINIME

La amplasarea construcțiilor se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

N: - minim 21,00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. Privată - CF 57871 respectiv 45,39 m până de construcția existentă (cămin de bătrâni CF 53075)

V: - minim 3,00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. Privată CF 54129, respectiv 4,39 m până de construcția existentă (spălătorie auto) și 3,00 m până de construcția existentă (spălătorie auto)

S: - minim 3,00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. Privată CF 54129, respectiv 3,00 m până de construcția existentă (spălătorie auto)

SV: - retragere de minim 22,90 m față de Strada Pacea (acces principal)

SE: - minim 3,00 m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. Privată CF 65880, respectiv 32,60 m până la construcție existentă (post trafo alipit unui bloc de locuințe P+4E)

NE: - minim 3,00m de la limita de proprietate ce se învecinează cu propr. Privată Aursulesei (CF 57032) și propr. Privată CF 70266, respectiv 24,21 m până la construcție existentă (locuință individuală).

## DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Principalele caracteristici ale construcțiilor:

Investiția propusă reprezintă construirea unui lăcaș de cult (biserică ortodoxă), a unui paraclis și a unui lumânărar în cadrul cărora sunt delimitate următoarele funcțiuni:

BISERICĂ (aprox. 180,0 mp):

1. PRIDVOR DESCHIS
2. PRONAOȘ
3. NAOS
4. ALTAR

PARACLIS (aprox. 190, mp):

1. PRIDVOR
2. NAOS
3. ALTAR
4. ÎNCĂPERE ANEXĂ

LUMÂNĂRAR (aprox. 10,0 mp)

- *Sistemul constructiv al construcțiilor*

Fundații continue din beton armat, pe sub ziduri, prevăzute cu o centură armată în talpă și una în elevație la nivelul pardoselii.

Supportul pardoselii se va realiza din beton slab armat cu o grosime de 10 cm și va fi izolat termic cu polistiren extrudat de tip XPS.

Suprastructura va fi o structură mixtă, realizată din cadre din b.a. și din zidărie portantă încastrată între stâlpi și centuri din b.a..

Elementele orizontale și cupolele vor fi realizate din b.a.

Acoperișul, de tip șarpantă cu o ruptură de pantă, va fi realizat din elemente din lemn ecarisat. Toate elementele de lemn vor fi ignifugate și protejate împotriva acarienilor. Cosoroabele din lemn de rășinoase, cu dimensiunile de 12x12 cm sau 14x14 cm, vor fi ancorate cu bare din oțel-beton înglobate în centura superioară a zidurilor. Căpriorii vor fi realizați din lemn de rășinoase, 10x12 cm. Clești dubli din lemn de rășinoase, 5x20 cm. Popi din lemn de rășinoase ecarisat, 14x14 cm. Grinzile consolă și paneele de coamă vor fi realizate din lemn de stejar. Astereala va fi realizată din scândură de rășinoase, 24 ... 36 mm grosime.

La extradusul bolților și cupolelor va fi prevăzută o termoizolație din vată minerală de 20÷25 cm grosime protejată cu geotextil

Învelitoarea va fi realizată din tablă de cupru fălțuită.

Zidurile perimetrice vor fi realizate din cărămidă presată plină însumând o grosime totală de 50cm.

La interior nu sunt compartimentări, excepție făcând altarul care este separat de naos prin intermediul catapetesmei realizate din lemn.



Cupolele și planșeele vor fi realizate din b.a. și vor avea o grosime de 13-15cm. Toate elementele de beton vor fi placate, la fața expusă, cu cărămidă presată plină pentru a proteja viitoarele picturi murale.

Finisaje exterioare:

- soclu din zidărie de piatră
- tencuieli decorative din praf de piatră de culoare ocru
- tencuieli decorative din praf de piatră de culoare albă în zona cornișelor
- cărămidă aparentă zimțată, dispusă în plan la 45 grade în 3 rânduri succesive alternate.
- trepte din piatră
- trotuare perimetrare din pavele autoblocante

Acoperiș și învelitoare:

Acoperișul este de tip șarpantă în patru ape cu ruptură de pantă și are următoarele elemente constructive:

- cosoroabe din lemn de rășinoase ecarisat, 12x12 cm și 14x14 cm;
- căpriori din lemn de rășinoase ecarisat, 10x12 cm;
- pane de coamă înclinate și orizontale, din lemn de rășinoase ecarisat, 10x15cm respectiv 15x20 cm;
- popi din lemn de rășinoase ecarisat, 14x14 cm;
- clești dubli din dulapi de rășinoase, 5x20 cm;
- contravântuiri din lemn de rășinoase, 10x10 cm;
- astereală din scândură de rășinoase, 24 ... 36mm;
- șipci de 5x2,5 cm;
- contrașipci de 6x4 cm;
- grinzi-consolă din lemn de stejar;

Învelitoare va fi realizată din tablă de cupru fălțuită.

#### AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Parcarea mașinilor se va face exclusiv pe terenul proprietate, prin realizarea de parcări

- Locuri de parcare:
  - o 6 locuri, din care
  - o 1 loc pentru persoane cu dizabilități

Suprafața parcărilor destinate clienților în incinta lotului: cca. 80,00 mp

Suprafața circulațiilor auto în incintă: cca. 370,00 mp

Total circulații + suprafață parcare: cca. 450,00 mp

Teren amenajat cu gazon / arbuști / arbori: cca. 674,00 mp





Spațiile verzi plantate, propuse în pondere de minim 40 %, vor fi prevăzute cu gazon natural. Pe conturul amplasamentului, pe laturile deschise către stradă, sunt prevăzute plantații de arbuști de talie mică, care vor forma o perdea de protecție împotriva prafului, poluării generate de traficul auto din zonă.

#### OBIECTE PUBLICITARE

Nu este cazul

#### UTILITĂȚI ȘI DOTĂRI DE INTERES SANITAR

Obiectivul de investiție propus, amplasamentul, va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale. Utilitățile menționate sunt în imediata vecinătate a amplasamentului, la Calea Națională.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de

Legea nr. 26/2006, cu modificările, completările ulterioare;

Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – Republicată cu modificările și completările ulterioare.

#### INDICATORI TEHNICI

<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN = 1 679 mp / NR. CAD. 69678</b>			
<b>SITUATIA EXISTENTA</b>		<b>PROPUNERE</b>	
$A_C = 0,00$ mp	$A_{DC} = 0,00$ mp	$A_C = \text{cca. } 380,00$ mp	$A_{DC} = \text{cca. } 380,00$ mp
<b>POT / CUT existent</b>		<b>POT / CUT propus</b>	
0,0%	0,0	<b>cca. 22.63 % (35 % maxim)</b>	<b>cca. 0.23 (0.35 maxim)</b>
<b>Regim de inaltime existent</b>		<b>Regim de inaltime propus</b>	
-		P înalt	

### I.08 NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Având în vedere numărul mare de locuitori din zona studiată, în majoritate ortodocși, și lipsa spațiilor de cult la nivel de UTR, se crează necesitatea unei funcțiuni complementare (IScu) de tip construcții de cult.

Costurile investiției pentru realizarea lăcașului de cult, amenajarea parcerii, acceselor, realizarea împrejmuirii și organizarea de șantier, amenajarea spațiilor verzi din interiorul limitei de proprietate vor fi suportate în totalitate de parohia "Sf. Cuv. Teodora de la Sihla".

Totodată realizarea acceselor, racordurilor stradale, lucrări ce se vor realiza în afara limitei de proprietate vor fi, de asemenea, suportate de investitor.



## I.09 CONCLUZII

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, PARACLIS, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE" – mun. Botoșani, strada Pacea nr. 45B.

Costurile lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețe de teren ce sunt deținute de către investitor vor fi suportate de către acesta.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULAȚIEI PROPUSE LA REȚEAUA STRADALĂ EXISTENTĂ
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALĂ ÎN FUNCȚIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI, REGIM DE ALINIERE, REGIM DE ÎNĂLȚIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR
- DELIMITAREA ȘI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL - URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITĂ (DACĂ EXISTĂ)
- MĂSURI DE DELIMITARE PÂNĂ LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE (DACĂ EXISTĂ)
- MENȚIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ
- MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, CA REZULTAT AL PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTĂRI SPECIFICE EDILITARE – PERMISIUNI ȘI RESTRIȚII – INCLUSE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- SUNT PREVĂZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE – LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVĂZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENȚII URBANISTICE CE NU SE ÎNSCRIU ÎN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT.

Întocmit,  
Arh. Ionuț MATEIUC



coordonator urbanism  
arh. Dan Octavian N. BOTEZ



joi, 6 mai 2021  
șef proiect,

arh. Ionuț Mateiuc