



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București  
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433  
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

---

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire	Construire locuințe colective S+P+5E (6E retras), cu spații comerciale la parter
Amplasament	Str. Col. Victor Tomoroveanu, nr. 23, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Beneficiar	SC DEZSTORE LOGISTIC SRL prin Ursu Constantin - Florin
Proiectant	SC ABS-BUILD SYSTEM SRL, Botoșani
Faza	Studiu de oportunitate
Data	Februarie 2024



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București  
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433  
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

## 1. DENUMIREA PROIECTULUI

**STUDIU DE OPORTUNITATE** pentru elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL – „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E (6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**, municipiul Botoșani, strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23.

## 2. BENEFICIAR

SC DEZSTORE LOGISTIC SRL

prin Ursu Constantin - Florin, str. Humorului, nr.1, sat Frumoasa, jud. Suceava

## 3. PROIECTANT

SC ABS-BUILD SYSTEM SRL,

J 07/218/2011, cu sediul în Botoșani, str. Poștei, nr. 9, et. 2, cam. 207B.

## 4. AMPLASAMENT

Municipiul Botoșani, strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23. CAD/ CF 57926.

Extrasul de Carte Funciară pentru Informare, în sistem de coordonate Stereo 70, cu terenul și construcțiile situate conform inventarelor de coordonate, sunt anexate la prezentul memoriu.

### *Încadrarea în localitate:*

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în partea de S-V, cu deschidere la strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23, în apropierea intersecției cu strada Primăverii.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 34, cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare de tip urban. Pentru funcțiunile complementare sunt admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, GC+TE, CCr.

### *Descrierea amplasamentului*

Terenul studiat este format dintr-o parcelă, CAD 57926, cu suprafața de 893 mp (din măsurători), având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrat în U.T.R. 34, cu funcțiunea actuală Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri, peste 10 m înălțime și parțial LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2, până la 10 m înălțime.

Terenul se află în proprietatea persoanei juridice S.C. DEZSTORE LOGISTIC S.R.L. și este împrejmuit și ocupat de două construcții: locuință unifamilială, Sc 104 mp și magazie, Sc 12 mp, ce urmează să fie demolate. Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Colonel Victor Tomoroveanu, ce este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca. 6,10 m (carosabil 2 benzi, cu sens unic și trotuare laterale). În prezent, zona dispune de următoarele utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord – strada Colonel Victor Tomoroveanu
- Sud – proprietatea municipiului Botoșani CAD 53995 - locuințe colective
- Est – proprietate municipiului Botoșani CAD 50613 - locuințe colective
- Vest – proprietatea municipiului Botoșani CAD 69180 (Nova ApaServ).

## 5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează stabilirea condițiilor de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23, CF nr. 57926, Nr. CAD 57926, în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E (6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 34 (Prieteniei), cu funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban. Funcțiunea actuală a terenului este Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri peste 10 m înălțime și parțial LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10 m înălțime.

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Extinderea funcțiunii actuale a terenului Llu1 prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban până la 10 m înălțime, în Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri peste 10 m înălțime.

- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate;
- Modul de amplasare pe teren și condițiile de aliniere a construcției;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

- Tema program stabilită de către investitor
- Ridicarea topografică
- Studiu geotehnic
- Documentațiile de urbanism aprobate
- Vizite în teren

## 6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Pe terenul mai sus menționat CAD 57926, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării unei clădiri de locuințe colective, cu un spațiu comercial la parter, cu regim de înălțime de 7 niveluri (P+5E - 6E retras), cu suprafața construită de 260,82 mp și a asigurării utilităților necesare. Toate cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Pentru înființarea propunerii pe zona studiată se propun următoarele subzone funcționale:

### ***Subzona Edificabil:***

Pentru imobilul de referință se va extinde zona funcțională existentă în P.U.G., respectiv Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri peste 10 m înălțime, prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri până 10 m înălțime.

### ***Descriere funcțională***

Blocul de locuințe colective este caracterizat de:

- Regim de înălțime: S+P+5E (6E retras)

- Subsol: Parcare – 11 locuri
- Parter: Spațiu comercial
- Etaj 1-6: Apartamente 1, 2 sau 3 camere
- Capacitate: o scară - 17 apartamente
- Suprafața construită propusă: 260,82 mp
- Suprafața construită pentru P.O.T.: 312,61 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 2035,86 mp.
- H. maxim atic: 20,50 m de la cota  $\pm 0,00$ , respectiv 21,00 m de la cota trotuarului, măsurat la fațada principală.

În ceea ce privește organizarea spațiului interior, la parter va fi amenajat un spațiu comercial, la etajele 1-5 vor fi amenajate 3 apartamente pe nivel, iar la etajul 6, 2 apartamente. Acestea vor avea configurații diferite cu 1, 2 sau 3 camere, dimensionate în concordanță cu reglementările specifice locuințelor colective, cu suprafețe utile cuprinse între 40 mp și până la 90 mp, fiecare apartament având deschidere către cel puțin o logie sau un balcon. În subsolul general al clădirii propuse se vor amenaja locuri de parcare pentru locuințe și adăpost ALA. În vederea realizării acestuia se vor respecta prescripțiile expertului pentru săpăturile adânci în mediu urban.

Având în vedere dimensiunile reduse ale amprenteii la sol a clădirii propuse, respectiv valoarea procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) mai mică de 40%, generată de necesitatea respectării gradului de însorire a clădirii de locuințe colective de pe latura estică, precum și de respectarea distanței minime dintre construcția propusă și limitele de proprietate, propunem dezvoltarea proiectului pe verticală și implicit depășirea valorii coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) de 2, până la valoarea de 2,28, pentru a putea realiza cerințele temei de proiectare.

#### *Retrageri minime:*

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea blocului de locuințe colective pe direcția NV-SE (ținându-se cont de însorirea încăperilor de locuit), asigurându-se următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita laterală vestică a proprietății: minimum 2,00 m;
- față de limita laterală estică a proprietății: minimum 5,60 m;

- față de limita posterioară: minimum 11,76 m;
- față de limita frontală: minimum 4,81 m.

### *Soluții constructive și de finisaj*

#### **Sistem constructiv**

Infrastructura va fi de tip grinzi de fundare dispuse după direcții ortogonale, din beton armat monolit clasa C25/30.

Suprastructura va fi din cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee.

Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 de cm grosime, compartimentările interioare dintre apartamente și dintre apartamente și casa scării se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm grosime, iar cele din cadrul apartamentelor din pereți de gips-carton / cărămidă de 11,5 cm. Pentru spațiul comercial de la parter se va prevedea o porțiune de perete cortină.

#### **Finisaje interioare**

##### *Pardoseli și plinte*

Plăci ceramice antiderapante în spațiul comercial, în băile și bucătăriile apartamentelor.

Parchet laminat în încăperile de locuit.

##### *Pereți*

Vopsitorii lavabile.

Zone placate cu faianță în grupurile sanitare și bucătării.

##### *Tavane/plafoane*

Vopsitorie lavabilă pentru tavanele din apartamente.

Tavan fals în spațiul comercial.

#### **Tâmplărie**

Uși metalice pentru accesul în apartamente.

Uși din lemn în interiorul apartamentelor.

Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, culoare gri antracit.

#### **Finisaje exterioare**

Fațadă va fi finisată cu tencuială granulară maro și cu cărămidă aparentă.

## **Acoperiș**

Peste nivelul 5 acoperișul va fi de tip terasă circulabilă, iar peste nivelul 6 va fi de tip terasă necirculabilă.

## **Instalații**

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de centrale termice cu funcționare cu gaz natural.

## ***Subzona Circulații:***

### ***Accesuri carosabile și pietonale***

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Colonel Victor Tomoroveanu, situată în partea nordică a terenului. Aceasta este modernizată și are profilul transversal de cca. 6,10 m – carosabil cu două benzi, cu sens unic și trotuare laterale.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea mai multor accese carosabile și pietonale din strada Colonel Victor Tomoroveanu. Astfel, pe latura NV vor fi amenajate un acces carosabil, un acces pietonal și o cale carosabilă pentru ieșirea din parcare de la subsol.

### ***Alei carosabile***

Pentru circulația carosabilă în cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:

1. Alee de circulație cu traseu pe direcția NV-SE, adiacentă limitei de proprietate NE, cu o lungime de aproximativ 28,00 m, cu un profil transversal variabil, care va asigura accesul la locurile de parcare supraterane.

2. Alee de circulație cu traseu pe direcția NV-SE, adiacentă clădirii de locuințe propuse, cu o lungime de aproximativ 14,50 m, cu un profil transversal de 3,00 m, ce va asigura accesul la parcare de la subsol.

3. Alee de circulație cu traseu pe direcția NV-SE, adiacentă limitei vestice de proprietate, cu o lungime de aproximativ 14,50 m, cu un profil transversal de 3,00 m, care va asigura ieșirea din parcare de la subsol.

4. Se vor amenaja 2 locuri de parcare pe domeniul public – strada Colonel Victor Tomoroveanu, paralele cu trotuarul, iar acesta se va devia pe parcela studiată CAD 57926.

### ***Circulații pietonale***

Se va amenaja un acces pietonal din trotuarul de la strada Colonel Victor Tomoroveanu spre fațada principală a clădirii.

### ***Parcaje***

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru 9 autoturisme – suprateran și 11 autoturisme la subsol. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U.-HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, rezultând un necesar de 20 de locuri de parcare. Astfel, pentru apartamente s-a prevăzut câte un loc de parcare (17 locuri), pentru spațiul comercial de la parter 2 locuri de parcare și un loc pentru persoane cu dizabilități.

### ***Subzona Spații verzi și plantate***

#### ***Amenajarea incintei/Sistematizare verticală***

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă, pentru implementarea proiectului (amplasarea construcției, realizarea căilor de circulație și a zonei de parcare, asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice în rețeaua de ape pluviale) se impun lucrări de sistematizare pe verticală.

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 154,83 mp (17,34% din suprafața totală a terenului 893 mp) și se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă.

### ***Împrejmuirea***

Pentru început se va păstra împrejmuirea actuală.

### ***Echipare tehnico-edilitară***

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018.
- 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.



- 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 utilităților necesare realizării locuințelor colective, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar, ce se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate:

- asigurarea alimentării cu apă prin racordarea la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile, existentă în zonă;

- asigurarea preluării apelor uzate provenite de la consumatori prin branșarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă;

- asigurarea alimentării cu energie electrică prin branșarea la rețeaua municipală existentă în zonă;

- asigurarea alimentării cu gaz prin branșarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă;

- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platformele betonate situate în imediata vecinătate (zona intersecției dintre Strada Primăverii cu Aleea Liceului), ce deservește actualele locuințe colective.

- asigurarea echipării locului de joacă existent - situat în imediata vecinătate (Strada Colonel Victor Tomoroveanu, vis-a-vis de clădirea de locuințe propusă) de către investitor.

### **Bilanț teritorial CF 57926**

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	893,00	100	893,00	100
Suprafață construită	116,00	12,99	260,82	29,21
Suprafață construită desfășurată	116,00	-	2035,86	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	74,20	8,31	477,35	53,45
Suprafață spații verzi	702,80	78,70	154,83	17,34
Indicatorii urbanistici	P.O.T.=12,99% C.U.T.=0,13		P.O.T.=35,01% C.U.T.=2,28	



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București  
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433  
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

---

Suprafața construită pentru P.O.T.: 312,61 mp.

## 7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea realizării acestui proiect răspunde cererii tot mai mari de locuințe noi, adaptate nevoilor actuale ale cetățenilor și se pliază contextului urbanistic prezent, prin asigurarea funcției de locuire pentru un număr mare de persoane pe suprafețe de teren reduse.

SC DEZSTORE LOGISTIC SRL deține imobilul nr. CAD 57926 și are ca scop construirea unui bloc de locuințe colective, pe un teren cu o suprafață de 893,00 mp, situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23.

Prin grija investitorului, sunt asigurate studiile preliminare: studiul topografic și studiul geotehnic. De asemenea, investitorul a început proiectarea pentru obținerea autorizației de demolare a construcțiilor existente (locuință unifamilială și magazie).

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 419 din 04.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerut elaborarea P.U.Z.

În etapa următoare, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor realiza studii suplimentare:

- Studiu de circulație
- Studiu de însorire, asupra confortului și sănătății populației privind aportul minim de însorire al camerelor de locuit.

Investiția se va realiza din sursele proprii ale investitorului.

Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu aflat într-un proces de reconversie funcțională, datorată dinamicii socio-economice din ultimii ani.

## 8. CONCLUZII

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – ce trebuie aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+5E (6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER", în municipiul Botoșani, strada Colonel Victor Tomoroveanu, nr. 23, parcela cadastrală 57926.

Costul lucrărilor de construire, echipare edilitară și amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București  
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433  
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

cheltuielile ce decurg din amenajarea accesurilor la parcelă, realizate pe teren proprietatea municipiului Botoșani.

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. propus se tratează următoarele categorii de probleme:

- Extinderea zonei funcționale Llu1;
- Conformarea circulației propuse la rețeaua stradală existentă;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Indici și indicatori urbanistici (regim aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Măsuri de delimitare până la eliminarea 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 detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit:  
Arh. Ilinof Iulia

Urbanism:  
Arh. Florin Mrejeru