



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	Desființare construcții C2, C3 si extindere construcție C1 pentru realizarea de spatii de birouri P+1E+M si spatii comerciale la parter
Amplasament	strada Octav Băncilă, nr.10, municipiul Botoșani, județul Botoșani
Beneficiar	S.C. SALON ARMONIA S.R.L., strada Armoniei, nr.4, municipiul Botoșani, județul Botoșani
Proiectant	S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L. Botoșani
Faza	Studiu de oportunitate
Data	Martie 2025



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

BORDEROU de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- 1. DENUMIREA PROIECTULUI
- 2. BENEFICIAR
- 3. PROIECTANT
- 4. AMPLASAMENT
- 5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE
- 6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI
- 7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI
- 8. CONCLUZII

2. PIESE DESENATE

- U0' - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - EXTRAS P.U.G.
- U0 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U1 - SITUATIA EXISTENTA
- U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- U3 - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA

Întocmit,
Ing. Marius Grigoriu



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 întocmire PUZ pentru „**Desființare construcții C2, C3 si extindere construcție C1 pentru realizarea de spatii de birouri P+1E+M si spatii comerciale la parter**” – strada Octav Băncilă, nr.10, municipiul Botoșani, județul Botoșani.

2. BENEFICIAR

S.C. SALON ARMONIA S.R.L., strada Armoniei, nr.4, municipiul Botoșani, județul Botoșani

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

Strada Octav Băncilă, nr.10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CAD 55755 (CF 55755).

Extrasul de carte funciară pentru informare precum si ridicarea topografica, în sistem de coordonate Stereo 70, cu terenul și construcțiile învecinate conform inventarelor de coordonate, sunt anexate la prezentul memoriu.

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în zona centrala, cu deschidere la strada Octav Băncilă si la strada Arcului.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 7, cu funcțiunea dominantă Llu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban.

Descrierea amplasamentului

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, CF 55755, cu suprafața de 285 mp, având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrată în U.T.R. 7, cu funcțiunea actuală Llu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe si funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban. In prezent pe teren se găsesc 3 corpuri de clădire cu următoarele suprafețe si funcțiuni: C1 – locuința, cu suprafața de 138 mp, C2 – garaj, cu suprafața de 20 mp, C3 – WC, cu suprafața de 4 mp.

Terenul se află în proprietatea persoanei juridice SC SALON ARMONIA SRL și este situat în zona de protecție a monumentelor istorice izolate, BT-II-m-B-01881: Casa.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Octav Băncilă și strada Arcului, ambele sunt artere de circulație modernizate, cu cale de rulare asfaltată. Strada Octav Băncilă are un o lățime de cca. 8,40 m (o banda cu sens unic și spații de parcare pe ambele părți ale străzii). Strada Arcului are un profil transversal de 3,35 m, banda cu sens unic, fiind prevăzute spații de parcare pe ambele părți ale străzii. În prezent, zona dispune de următoarele utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale, salubritate și energie termică.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord – str. Octav Băncilă, CF 68986
- Est – proprietatea municipiului Botoșani
- Sud – proprietate municipiului Botoșani
- Vest – str. Arcului, CF 64876

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 Octav Băncilă, nr.10, CF nr. 55755, în vederea realizării obiectivului “**Desființare construcții C2, C3 și extindere construcție C1 pentru realizarea de spații de birouri P+1E+M și spații comerciale la parter**”.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 7, cu funcțiunea dominantă Llu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban. Funcțiunea actuală a terenului este funcțiunea Llu1.

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului din **Llu1** în **IS** –zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de amplasare pe teren și condițiile de aliniere a construcțiilor;
- Trasarea și profilarea drumurilor/acceselor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

- Amenajarea terenului în corelare cu 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

6. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Pe terenul mai sus menționat, CF 55755, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării unei clădiri de birouri cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime P+1E+M, cu suprafața construită de 142,50 mp și a asigurării utilităților necesare. De asemenea se va realiza proiect de desființare pentru celelalte două clădiri de pe amplasament, respectiv C2 și C3.

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

Subzona Edificabil:

Pentru imobilul de referință se va schimba zona funcțională existentă în P.U.G., respectiv Llu1, în IS –zonă de instituții publice și servicii de interes general.

Descriere funcțională

Clădirea propusă este caracterizată de:

- Regim de înălțime: P+1E+M
- Parter: Spații comerciale
- Etaj 1 și Mansarda: Spații pentru birouri
- Suprafața construită propusă: 142,50 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 427,50 mp
- H. maxim coama: 9,90 m de la CTS.

Imobilul propus va fi realizat într-o singură construcție, cu regim de înălțime P+1E+M. În ceea ce privește organizarea spațiului interior, la parter va fi amenajat un spațiu comercial, iar la nivelurile superioare vor fi amenajate spații pentru birouri. La fiecare nivel vor fi amenajate grupuri sanitare. În partea nordică a construcției va fi amenajată casa scării.

Retrageri minime:

Având în vedere poziționarea imobilului C1, imobil ce va fi extins și etajat, se propune amplasarea construcției, cu funcțiunea principală de spații administrative, cu asigurarea următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita frontală (la strada Octav Băncilă) - 1,11 m;
- față de limita laterală dreapta (la strada Arcului) - 0,00 m;
- față de limita laterală stânga - 2,82 m;
- față de limita posterioară - 4,06 m.

Soluții constructive și de finisaj

Sistem constructiv

Infrastructura va fi de tip fundații continue și fundații izolate (conform expertizei tehnice ce va fi realizată) realizate din beton armat monolit.

Suprastructura va fi din pereți structurali și cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee din beton armat/stâlpi, grinzi metalice, în funcție de concluziile expertizei tehnice.

Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de cărămidă, compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 15 cm grosime și din pereți de gips-carton. Pentru spațiile comerciale de la parter se vor prevedea porțiuni de pereți cortină.

Finisaje interioare

Pardoseli și plinte

Plăci ceramice antiderapante în spațiul comercial de la parter, în băile și spațiile comune.

Parchet laminat în încăperile de la nivelurile superioare.

Pereți

Vopsitorii lavabile.

Zone placate cu faianță în grupurile sanitare.

Tavane/plafoane

Vopsitorie lavabilă în spațiile de la etaj și tavan fals în spațiile comerciale de la parter.

Tâmplărie

Tâmplărie din aluminiu cu geam termopan, culoare maro.

Finisaje exterioare

Fațada va fi finisată cu tencuială decorativă culoare gri deschis și cu tablă prefaltuită în zona nivelurilor superioare, culoare gri închis.

Acoperiș



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

Acoperișul va fi tip șarpanta, iar învelitoarea va fi realizata din tabla faltuita sau tip click.

Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă și canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de centrale termice cu funcționare cu gaz natural sau, în funcție de disponibilitate, se va racorda la sistemul de încălzire centralizata a orașului.

Subzona Circulații:

Accesuri carosabile și pietonale

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Octav Băncilă, situată în partea nordica a terenului, cat și din strada Arcului din partea vestica. Cele doua cai de acces sunt modernizate și permit circulația într-un singur sens. Pe amplasament este permis accesul mașinilor cu masa maxima autorizata de 3,5tone.

Alei carosabile și pietonale

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

1. Acces din strada Octav Băncilă, cu o lățime de 2,80 m, ce va permite accesul la parcajul pentru spațiul comercial.
2. Acces din strada Arcului pentru accesarea celor 4 locuri de parcare din partea posterioara a proprietății, cu lățimea de 2,85 m.

Parcaje

Soluția propusă asigură locuri de parcare pe terenul studiat, pentru 5 autoturisme. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. - HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, rezultând un necesar de minimum 3 de locuri de parcare. Astfel, pentru spațiul comercial de la parter (Sc mai mica de 200 mp) un loc de parcare, iar pentru spatiile de birouri (număr de salariați mai mic de 30) doua locuri de parcare (angajați și invitați). Locul de parcare propus în partea frontala a terenului va fi accesat din strada Octav Băncilă. Toate lucrările necesare vor fi suportate de investitor.

Subzona Spații verzi și plantate

Amenajarea incintei/ sistematizare verticală

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă în raport cu clădirile învecinate existente nu se impun lucrări de sistematizare pe verticală.



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 estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 29 mp (10,17% din suprafața totală a terenului) realizându-se zone cu iarbă în proximitatea limitelor de proprietate.

Împrejmuirea

Împrejmuirea existentă va fi desființată, iar propunerea de împrejmuire se va integra armonios în caracterul zonei.

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 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 alimentării cu energie termică prin branșarea la rețeaua municipală existentă în zonă, dacă este cazul;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platformele betonate situate în imediata vecinătate, ce deservește actualele locuințe.

Bilanț teritorial CF 55755

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului, din care:	285	100	285	100
Suprafața construită	162,00	56,84	142,50	50,00
Suprafața construită desfășurată	162,00	-	427,50	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	65,00	22,81	113,50	39,83
Suprafața spațiilor verzi	58,00	20,35	29,00	10,17
Indicatorii urbanistici	POT=56,84% CUT=0,57		POT=50,00% CUT=1,50	

7. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea realizării acestui proiect răspunde cererii mari de spații pentru birouri moderne, adaptate nevoilor actuale și se pliază trendului economic din prezent, prin asigurarea spațiilor necesare desfășurării activității agenților economici.

SC SALON ARMONIA SRL deține imobilul nr. CAD 55755 și are ca scop construirea unei clădiri de birouri cu spații comerciale la parter, pe terenul cu suprafața de 285,00 mp, situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Octav Băncilă, nr. 10.

Prin grija investitorului sunt asigurate studiile preliminare pentru întocmirea documentației: studiul topografic și studiul geotehnic.

Pentru realizarea obiectivului propus a fost solicitat și obținut Certificatul de urbanism nr. 774 din 20.11.2024 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, prin care este cerut elaborarea P.U.Z. Investiția se va realiza din sursele proprii ale investitorului.

Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu aflat într-un proces de modernizare, 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 "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3 SI EXTINDERE CONSTRUCȚIE C1 PENTRU REALIZAREA DE SPATII DE BIROURI P+1E+M SI SPATII COMERCIALE LA PARTER", în municipiul Botoșani, strada Octav Băncilă, nr. 10, parcela cadastrală 55755.

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 cheltuielile ce



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

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:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului din Llu1 în IS;
- Conformarea circulației propuse la rețeaua stradală existentă;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbanistice reglementată pentru zona de institutii publice si servicii de interes general;
- Indici și indicatori urbanistici (regim aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Măsuri de limitare 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. urb. Mihai Tulbure