

Aprobat,
Primar,
Cosmin-Ionuț Andrei



Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. SALON ARMONIA S.R.L., prin Roman Elena-Claudia, cu domiciliul/sediul *2) în județul Botoșani, municipiul/orașul/comuna Botoșani, satul, sectorul....., cod poștal....., str. Armoniei, nr. 4, bl....., sc..., et..., ap..., telefon/fax., e-mail, înregistrată la nr. 5430/06.03.2025,

în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE
(Nefavorabil)
Nr. 10 din 30.06.2025**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru *3)

„desființare construcții C2, C3 și extindere construcție C1 pentru realizarea de spații de birouri P+1E+M și spații comerciale la parter“

generat de imobilul *4): strada Octav Băncilă, nr. 10 - CF/NC 55755,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

- Conform anexei ⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat conform planșei anexă la certificatul nr. 774/20.11.2024, întocmită pe suport topografic pentru plan încadrare în zonă RT sc.1/2000;
- Teritoriul este delimitat astfel:
 - NE – strada Octav Băncilă
 - NV – strada Arcului
 - SE – teren domeniul privat al Municipiului Botoșani
 - SV – teren domeniul privat al Municipiului Botoșani
- S. teren care generează P.U.Z.-ul = 285,00 mp din măsurători (295,00 mp din acte)

- toată suprafața teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Botoșani, conform prevederilor art. 18 alin. (9) din Normele de aplicare a Legii 350/2001, coroborat cu dispozițiile art. 264 din “Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară” aprobat prin Ordinul A.N.C.P.I. nr.700/2014: „Documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ ”cuprinde ... alin. i) “planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000 - 1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale”.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti:

U.T.R. 7 – Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”

- Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani;
- **folosință actuală** : teren curți construcții, construcții de locuințe, construcții anexă;

2.1. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate anterior – P.U.G. Botoșani

U.T.R. 7 - LIu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)

- folosință actuală teren curți construcții, construcții de locuințe, construcții anexă
- funcțiuni predominante: conform art. 8.7 din R.L.U.B.:
- funcțiune dominantă: LIu1
 - funcțiuni complementare admise: LMu1, LMu2, LIu1, LIu2, I1(existente), Pp, CCr, CCp
 - funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1(cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S;
- H max = 15 m, POT max = 40%, CUT max = 2,0
- H max = 25 m, POT max = 40%, CUT max = 3,2
- retragere minimă față de aliniament = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;
- retrageri minime față de limitele laterale = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se va reglementa prin PUZ și regulament local de urbanism raportat la funcțiunile propuse prin documentație;

2.2. Zone funcționale propuse prin PUZ:

- **Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- **U.T.R. 7** – Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G.B - planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului”

- **funcțiunea predominantă în UTR:**

- se menține funcțiunea dominantă: LIu1 – zonă exclusiv rezidențială (locuință și funcțiuni complementare), de tip urban;

- **funcțiuni propuse:**

- pentru parcela de referință se extinde funcțiunea existentă LIu1 prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) în LIu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)

- **regim de construire pe amplasamentul studiat - propus:**

- S parcelă referință: 285,00 mp
- P.O.T. = propus 50,00 %
- C.U.T. = propus 1,50
- **Lucrari propuse:**
- Desființare construcții:
- C2, magazie S=20 mp
- C3, WC S=4 mp

- modificarea subzonei funcționale existente din Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), corespunzător zonei funcționale IS – zona de instituții publice și servicii de interes general
- *Extindere construcție C1, pentru realizarea de spații birouri, cu spații comerciale la parter:*
 - o Regim de înălțime: P+1E+M
 - o H max atic 8,75 m de la CTS
 - o H max coamă 9,90 m de la CTS
 - o Suprafața extinsă/construită propusă: cca. 142,50 mp
 - o Suprafața extinsă /construită desfășurată: cca. 427,50 mp
- Minim 5 locuri de parcare
- Spații verzi – 29,00 mp – 10,17% - minim 10,0%
- Circulații de incintă 113,50 mp – 39,83%
- Retrageri minime:
 - retrageri față de aliniament, spre NE- strada Octav Băncilă – min. 1,11m
 - retrageri față de limitele laterale
 - față de limita de NV strada Arcului - 0,00 m;
 - față de limita de SE – min. 2,82 m;
 - retrageri față de limita posterioară SV – min.4,06m
- Circulații și accese: accese principale carosabile și pietonale din strada Octav Băncilă și strada Arcului – drumuri publice;
- Echipare tehnico-edilitară: existente pe strada Octav Băncilă și strada Arcului: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, servicii salubritate;

2.3. Categoriile funcționale propuse:

- pentru amplasamentul de referință - Suprafața teren = 285,00mp
 - construcție izolată, cu destinația „spații birouri, cu spații comerciale la parter”, 50,00 %
 - spații verzi 29,00 mp – 10,17%
 - suprafețe pietonale și carosabile de incintă 113,50 mp – 39,83%

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite, valori minime și maxime)

- corespunzător categoriilor funcționale propuse, cu respectarea prevederilor RLUB pentru zona funcțională IS (art.7.5.24. din R.L.U.B.):
 - P.O.T. = propus 50,00%
 - C.U.T. = propus 1,50

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulațiile carosabile și pietonale trebuie configurate și dimensionate conform următoarelor acte normative :

- Ordonanța nr.43/1997 – republicată – privind regimul drumurilor
- Ordinul M.T. nr.49/1998 – NORME TEHNICE privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Anexa nr.4 din R.G.U. (H.G. nr.525/1996)
- Art. 7.5.16 și art. 7.5.17 din RLUB
- NP 051/2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- NP24/2022 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme,
- Spații verzi cu rol ambiental și/sau de protecție;
- Echipare tehnico-edilitară;

Propunerile, reglementările referitoare la utilități: apă, canal, energie electrică, gaze naturale, trebuie să asigure întregul necesar de consum pentru obiectivul propus.

Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii / administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare entitate în parte, în acest scop.

5. Capacitățile de transport admise:

Cele induse de realizarea obiectivului propus corelat cu studiul de circulație, avizul comisiei de sistematizare a circulației a municipiului Botoșani, avizul Poliției municipiului Botoșani - biroul rutier.

6. Acorduri și avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

- conform listă avize și studii anexă la Certificatul de urbanism nr. 774/20.11.2024

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. 223/2011 privind REGULAMENTUL LOCAL REFERITOR LA IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM SAU DE AMENAJARE A TERITORIULUI, articolele 55-66.

8. CONDIȚII :

- a) se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 774/20.11.2024;
- b) se vor respecta toate condițiile impuse de avizele, acordurile și studiile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 774/20.11.2024;

9. ANEXE LA AVIZ :

- Planșa PUZ U2 – reglementari urbanistice
- Suport topografic pentru plan încadrare în zonă RT sc.1/2000, cu delimitarea zonei de studiu;

Considerăm astfel neoportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal pornind de la propunerile din documentația anexată solicitării avizului de oportunitate, motivat de:

- avizul nefavorabil nr. 50/16.06.2025 al Arhitectului Șef, emis ca urmare a consultării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului;

- nu sunt prevăzute locurile de parcare pentru persoane cu handicap, conform prevederilor NP 051/2012, respectiv min 4% din nr. locurilor de parcare dar nu mai puțin de 2 locuri;

- pentru realizarea accesului la locurile de parcare propuse este necesară demolarea cel puțin parțială a construcției C1, construcție care prin certificatul de urbanism este propusă spre păstrare ca amprentă la sol și extindere.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 774/20.11.2024, emis de **Primăria municipiului Botoșani**

Achitat taxa de 20,0 lei, conform OP nr.404645388

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

**Arhitect Șef,
Alexandru Agavriloae**



.....
*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare ale imobilului – teren și/sau construcții – conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu P.U.Z.