S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.
Adresa: Calea Națională, Nr.50, Sc.A, Et.4, Ap.15
Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com
nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistreare: 42618806
Proiect nr. 37/2025

CONSTRUIRE HALE METALICE P+1 CU DESTINAŢIA DEPOZIT ŞI SHOWROOM HVAC

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPRTUNITATE

Denumire proiect:
CONSTRUIRE HALE METALICE P+1 CU DESTINAŢIA DEPOZIT ŞI SHOWROOM HVAC

Beneficiar:
S.C. FRIGO-STAR S.R.L. prin TEBECAILO MIHAI-SORIN

Amplasament:
MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI, NR.CAD ȘI C.F. 70380

Proiectant general:
URBAN NORDIC STUDIO SRL
ARH. ANGHELUȘ ȘTEFAN CRISTIAN

Coordonator proiect:
ARH. URB. TULBURE MIHAI

Etapa:
AVIZ DE OPORTUNITATE

S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.
Adresa: Calea Națională, Nr.50, Sc.A, Et.4, Ap.15
Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com
nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistreare: 42618806
Proiect nr. 37/2025

BORDEROU

01. Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.695 din 14.10.2025
- Acte de proprietate
- Memoriu tehnic explicativ
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

02. Parte desenată

- U01. Plan de încadrare în teritoriu
- U02. Plan de amplasament – situație existentă
- U03. Plan reglementări urbanistice

S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.
Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter
Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com
nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806
Proiect nr. 37/2025

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE HALE METALICE P+1 CU DESTINAŢIA DEPOZIT ŞI SHOWROOM HVAC**
2. Amplasament: Strada Ion I.C. Brătianu, nr. 197, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, NR.CAD și C.F. 70380
3. Beneficiar: **S.C. FRIGO-STAR S.R.L. prin TEBECAILO MIHAI-SORIN**
4. Proiectant general: URBAN NORDIC STUDIO SRL, Botoșani
   Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter
   cristianghelus@gmail.com / 0751.387.485
5. Proiect nr. 37/2025
6. Faza proiectare Studiu de oportunitate – Plan urbanistic zonal

2.Obiectul studiului de oportunitate

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii **H.C.L.** pentru „Elaborarea planului urbanistic zonal în condițiile legii nr. 350/2001 modificată și actualizată" având ca scop: „Construire hale metalice P+1 cu destinația depozit și showroom HVAC".

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism nr. 695 din 14.10.2025 eliberat de Primăria Municipiul Botoșani pentru terenul studiat situat în Strada Ion I.C. Brătianu, nr. 197, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, NR.CAD și C.F. 70380.

Obiectivele principale ale „Planului urbanistic zonal" sunt:

- Modificarea zonei funcţionale existente LMu1 corespunzator noii funcţiuni IS - Zonă de instituţii publice şi servicii de interes general, Isc - construcţii comerciale.
- Determinarea în special a utilizării terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria şi expresia arhitecturală a imobilelor propuse;
- Introducerea unei zone de protecție pentru terenul învecinat cu CF 70382
- Determinarea condiţiilor de construibilitate (regimul de aliniere, regimul de înălţime);
- Modificarea distanţelor faţă de limitele parcelei stabilite anterior prin Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023.

- Determinarea lucrărilor de construcţii şi amenajare ale terenului necesare în vederea funcţionării clădirilor destinate instituţilor si serviciilor publice- constructii comerciale;
- Determinarea condiţiilor tehnice, a documentaţiilor, documentelor, avizelor şi acordurilor necesare în vederea emiterii autorizaţiei de construire şi în final a construirii obiectivului
- Modificarea cu maxim 20% a procentului de ocupare a terenului.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construirea de spaţii comerciale (showroom), depozit cu regim de înălțime P+1E
- Împrejmuirea terenului;
- Modificarea cu maxim 20% a procentului de ocupare a terenului.
- Modificarea distanţelor faţă de limitele parcelei stabilite anterior prin Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023.
- Determinarea utilizării terenului,
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
- Sistematizarea terenului;
- Amenajarea platformelor carosabile, a locurilor de parcare și a trotuarelor din incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;

3.Surse documentare

Documentația a fost realizată având ca suport următoarele surse de documentare:

- Plan Urbanistic General Botoşani, aprobat prin HCL nr.180 din 25.11.1999, HCL 584 din 20.12.2023.
- Regulament Local de Urbanism – Botoşani;
- Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023.
- Regulament General de Urbanism (H.G. 525/1996);
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 199/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificare și com,pletarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viația al populației, aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea I – construcții – indicativ P118-99;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;
- Plan cadastral;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;

4.Beneficiar

Beneficiarii documentației sunt **S.C. FRIGO-STAR S.R.L. prin TEBECAILO MIHAI-SORIN**

- Adresă: strada 1 Decembrie, nr.56, Botoșani;
- Număr de telefon: **0728.303.623.**
- Adresă de email: **contact.frigostar@yahoo.com**

5.Proiectant general

Proiectant general: **SC URBAN NORDIC STUDIO SRL**

- Persoană de contact: **Arh. Angheluș Ștefan Cristian**
- Număr de telefon: **0751.387.385**
- Adresă de email: **cristianghelus@gmail.com**
- Adresă: strada Primăverii, nr.26, scara A, parter, Botoșani;
- Cod unic de înregistrare: 42618806

Coordonator Urbanism: arh.Tulbure Mihai

6.Amplasament – analiza situației existente

6.1.Situarea obiectivului în cadrul localității

-Terenul studiat (S=1071,00mp) identificat prin Nr.CAD. 70380, CF 70380 se află în proprietatea lui S.C. FRIGOSTAR S.R.L dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3732/31.07.2025.

-Regimul special impus terenului: UTR nr. 57.

-Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

-Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliu Local al municipiului Botoșani.

-Terenul situat la nord față de amplasamentul studiat – teren cu Nr.CAD și CF 70382 (S=938mp) se află tot în proprietatea societății S.C. FRIGOSTAR S.R.L. dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 6334 / 08.12.2025. Acest teren va face obiectul unei alte documentații P.U.Z.

6.2.Reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

-Folosință actuală – teren arabil.

-Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – **UTR nr. 57, Lmu1 –** subzonă exclusiv rezidențiala (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban.

-Funcțiunea dominantă: Lmu1.

-Funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, LMre1, Llu2, I1, A, Pp, Pccs, GC+TE, CCr, TAG, TA.

-Reglementări fiscale specifice – **zona de impozitare "D".**

6.3.Accesibilitatea la căile de comunicații

- Parcela studiată prin PUZ are acces la următoarele căi de acces (în curs de modernizare conform Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023:

- Strada I.C. BRATIANU, aflată la limita de proprietate sudică - arteră carosabilă de acces în municipiul Botoşani a DN 29D din direcţia Stauceni - Stefăneşti, cu două benzi de circulaţie carosabilă, câte una pe sens cu profil transversal de 20,00 m între limitele de proprietate, din care: carosabil asfaltat de 8,00 m lăţime, trotuare laterale pietruite de câte 1,00 m lăţime şi spaţii verzi laterale de câte 5,04 – 6.96 m lăţime;

- DE 228, cu **NR.CAD 70407** aflată la limita de proprietate vestică – arteră de circulaţie cu doua benzi de circulaţie carosabilă, cate una pe sens, cu profil transversal de 10,00 m între limitele de proprietate, din care carosabil pietruit de 7,00 m lăţime şi trotuare laterale pietruite de câte 1,50 m lăţime.

6.4.Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este delimitat de:

- Nord: proprietate privată NR.CAD şi C.F. 70382 – același proprietar ca pe parcela studiată, respectiv **SC Frigo-Star SRL.**
- Est: proprietate privată NR.CAD şi C.F. 65695;
- Vest: cale de acces DE 228 NR.CAD şi C.F. 70407;
- Sud: cale de acces Strada I.C. Brătianu NR.CAD și C.F. 68845;

6.5.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber

Suprafața totală a terenului cu Nr.CAD și CF 70380 este de 1071,00 mp și se află în intravilanul municipiului Botoşani. În momentul actual pe amplasament nu există nicio construcție.

6.6.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

-Zona studiată este o zonă mixtă cu locuințe individuale, benzinării, și service-uri auto aflată în plină dezvoltare.

6.7.Titlul de proprietate asupra terenurilor

-În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:
-Domeniul privat al domeniului public.
-Terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

-Amplasamentul studiat cu Nr.CAD și CF 70380 aparține societății SC FRIGOSTAR SRL dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3732/31.07.2025.

-Amplasamentul situat la Nord față de terenul studiat cu Nr.CAD și CF 70380 , aparține aceleași societăți FRIG-STAR S.RL. dobândit prin contract de vânzare – cumpărare numărul 6334 din 08.12.2025.

6.8.Analiza fondului construit existent

- Folosința actuală a amplasamentului studiat este teren arabil.
- Fond construit a construcțiilor aflate în vecinătate:

- Nord:
  - Teren liber de construcții. – va face obiectul unei alte documentații P.U.Z.
- Vest:
  - Cale de acces DE 228, Nr.CAD și CF 70407;
- Sud:
  - Cale de acces Strada I.C. Brătianu, Nr.CAD și CF 68845;
- Vest:
  - Teren liber de construcții;

-Pe situl studiat în momentul actual nu există nicio construcție.

6.9.Echiparea edilitară existentă

-Amplasamentul dispune de următoarele utilități edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaz, rețea de energie electrică, rețea de energie termică și rețea de telefonie.

6.10.Disfuncționalități identificate

-Lipsa dotărilor din zonă – spații comerciale, servicii.
-Lipsa fondului construit în vecinătatea parcelei.
-Lipsa locurilor de parcare.

7.Prezentarea investiției / operațiuni propuse

7.1.Descriere suprafeței edificabile

Conform prevederilor Planului Urbanistic General Botoşani, aprobat prin HCL nr.180 din 25.11.1999, HCL 584 din 20.12.2023 şi Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023 zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR nr. 57 (Intrarea Stefanesti), LM – Zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m), LMu1 - subzonă cu clădiri de tip urban exclusiv rezidenţială (locuinţe şi funcţiun complementare);**

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul **construirii unor spaţii comerciale (showroom), depozit cu regim de înălțime P+1E, amenajări exterioare, branșamente utilități și organizare de șantier.**

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcţionale existente LMu1 corespunzator noii funcţiuni IS- Zonă de instituţii publice şi servicii de interes general, Isc- construcţii comerciale şi **se propune mărirea procentului de ocupare a terenului** existent de la 35% la 38%.

- Caracteristicile construcțiilor propuse:
  - Funcțiunea: **- spaţii comerciale și depozitare**
  - Regim de înălțime: P+1.
  - Suprafața construită (C1+C2) = aproximativ 405.00mp (P.O.T. = 38,00%).
  - Suprafața construită desfășurată (C1+C2) = aproximativ 590.00mp (C.U.T. = 0,55).
  - $H_{max\ atic}$ = 10.00m (măsurat de la cota terenului sitemtatizat) ;

- **Retrageri minime**

Pentru parcela de referință se propune modificarea distanţelor minime faţă de limitele terenului justificată prin necesitatea realizării configuraţiei optime pentru imaginea arhitecturală şi funcţiunea dată.

Imobilul propus va fi amplasat astfel încât va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- Nord (lateral stânga): **-minim 1.00m**; **(se învecinează cu teren proprietate privată CF 70382- aparține aceluiași proprietar SC FRIGO-STAR SRL și va face obiectul unui alt P.U.Z. ulterior)**
- Est (posterior): **-minim 2.00m**; (se învecinează cu teren proprietate privată CF 65695)
- Vest (stradal): **-minim 0.00m**; (se învecinează cu calea de acces CF 70407)
- Sud (lateral dreapta): **minim 11.00m;** (se învecinează cu calea de acces CF 68845)

Mențiuni importante referitoare la distanța de 1.00m față de terenul aflat la Nord.

- **Terenul cu Nr.CAD și CF 70382 se află în proprietatea aceleași scoiectăți comerciale S.C. Frigo-Star SRL, conform contract de vânzare-cumpărare nr 6334 din 08.12.2025**
- **Acest teren va face obiectul unei alte documentații P.U.Z. în scopul construirii unor hale metalice cu destinații complementare cu cele solicitate prin această documentație.**
- **Documentația de urbanism actuală, în forma propusă nu va crea servituți. Pe cele două loturi (cu posibilitatea ca pe viitor sa fie achiziționate și alte terenuri din imediata vecinătate) vor constitui un ansamblu de hale metalice cu destinația depozite și Showroom HVAC ce vor fi complementare.**
- **Se impune o zonă de protecție de 10m pentru terenul din Nord în situația în care se vor propune imobile cu funcțiune rezidențială (locuință unifamilială) – astfel încât să nu se creeze servituți în viitor în cazul în care vor exista alte operațiuni notariale. Astfel se va respecta o distanță minimă între imobile astfel încât să beneficieze de lumina minimă necesară.**
- **Se va reglementa juridic – printr-un acord notarial cu înscriere în cartea funciară în care se va impune o zonă de protecție minimă, în cazul construirii unei locuințe. Zona de protecție va fi egală cu înălțimea clădirii propuse – doar pentru imobile rezidențiale.**

- **Soluții constructive și de finisaj**

-Sistem constructiv:

-Infrastructura va fi alcătuită din fundații izolate ce vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare din beton de clasa C25/30.

-Suprastructură va fi din structură metalică.

-Planșeele vor fi proiectate din beton armat monolit clasa C25/30.

-Acoperișul va fi din panouri sandwich.

-Închideri exterioare și compartimentări interioare:

-Închiderile perimetrale se vor realiza din panouri sandwich.

-Compartimentările interioare se vor realiza din panouri sandwich și din pereți din gips-carton.

-Finisaje interioare:

-Finisaje utilizate pe pardoseală:

- Plăci ceramice antiderapante în grupurile sanitare și chicinetă.
- Parchet în birouri.
- Beton elicopterizat în spațiile de expunere, spațiile de depozitare și în ateliere.

-Finisaje utilizate la pereți:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Plăci ceramice în bucătării și băi.

-Finisaje utilizate la tavane:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Tavan fals casetat în birouri.

-Tâmplăria interioară:

- Ușile interioare vor fi din PVC sau MDF.
- Ușile de acces la birouri vor fi din sticlă securizată.

-Finisaje exterioare:

- Panouri sandwich în diferite nuanțe.
- Tablă perforată.
- Lemn.

-Finisaje utilizate la soclu:

- Tencuială mozaicată de culoare gri antracit.

-Tâmplăria exterioară:

- Perete cortină din Aluminiu.
- Ferestrele vor fi realizate din PVC culoare gri antracit.
- Uși metalice de garaj

-Învelitoare:

- Acoperișul va fi din structură metalică cu panouri sandwich.

7.2.Descriere suprafeței dedicate circulațiilor

- **Accesuri carosabile și pietonale**

Parcela studiată prin PUZ are acces la următoarele căi de acces (în curs de modernizare conform Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr.149 din 30.03.2023:

Strada I.C. BRATIANU, aflată la limita de proprietate sudică - arteră carosabilă de acces în municipiul Botoşani a DN 29D din direcţia Stauceni - Stefăneşti, cu două benzi de circulaţie carosabilă, câte una pe sens cu profil transversal de 20,00 m între limitele de proprietate, din care: carosabil asfaltat de 8,00 m lăţime, trotuare laterale pietruite de câte 1,00 m lăţime şi spaţii verzi laterale de câte 5,00 m lăţime;

DE 228, aflată la limita de proprietate vestică – arteră de circulaţie cu doua benzi de circulaţie carosabilă,

cate una pe sens, cu profil transversal de 10,00 m între limitele de proprietate, din care carosabil pietruit de 7,00 m lăţime şi trotuare laterale pietruite de câte 1,50 m lăţime.

Accesul auto și pietonal se va realiza din calea de acces DE 228.

- **Circulații auto și parcaje**

Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de minim un loc de parcare la 100mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600mp conform Anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) pentru funcţiunea dată. În cadrul acestui proiect sunt propuse 6 locuri de parcare.

În zona perimetrală a clădirii a fost prevăzut un trotuar cu o lățime de minim 90cm.

Suprafața dedicată circulațiilor și acceselor este de aproximativ 516.00 mp ce reprezintă un procent de aproximativ 48.00% din totalul amplasamentului studiat.

- **Circulații pietonale**

-Accesul pietonal în ambele imobile se va realiza din zona parcării, pe latura sudică a clădirilor.

7.3.Descrierea suprafeței dedicate spațiilor verzi și plantate

Calculul spaţiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând Anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) pentru funcţiunea dată, astfel pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului. Spațiile verzi din cadrul parcelei de referință au o suprafață totală de aproximativ 150.00mp ce reprezintă un procent de aproximativ 14.00% din suprafața totală a sitului.

7.4.Amenajarea incintei și sitematizare verticală

-Imobilul propus a fost retras de la strada I.C.Brătianu, cu un minim de 11m pentru a facilita accesul din strada situată la vest și pentru a permite numărul minim de parcaje propus.

-La realizarea sistematizării verticale a fost luată în calcul diferența de nivel din ridicare topografică realizată. Se vor amenaja locurile de parcare și circulațiile auto și pietonale.

7.5. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici

Metoda de calcul a indicatorilor urbanistici.

- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă.

- nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;

- **procentul de ocupare a terenului (POT)**

- raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului

etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei.

-suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

c) numărul de niveluri întregi ale clădirii

Nr. niv = (CUT/POT) x 100 = 1,00

BILANT TERITORIAL EXISTENT				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0,00
3	SPATII VERZI	1071.00	0.00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1071.00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0%		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0		

BILANT TERITORIAL PROPUS				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	PROPUS (aproximativ)		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	405.00	590.00	38.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	516.00	0.00	48.00
3	SPATII VERZI	150.00	0.00	14.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1071.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	**38.00 %**		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT	**0.55**		
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV	**1.50**		

Lucrări de intervenție în afara limitei de proprietate:

Pentru realizarea investiției propuse se vor realiza lucrări de intervenție asupra căii de acces cu Nr.CAD 70407, asupra căreia beneficiarul acestei documentații deține cotă parte de 1/28 din terenul arabil, cu suprafața de 3138mp. Lucrările de intervenții propuse ce se află în afara limitei parcelei studiate sunt de aproximativ 17mp cu scopul de racordare la această cale de acces pentru a se realiza accesul auto și pietonal.

7.6.Echiparea tehnico-edilitară

- Prin documentația realizată se propun următorele intervenții cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la reațeaua de apă și canalizare existentă la strada I.C.Brătianu.
- branșarea la rețeaua de gaz existentă la strada I.C.Brătianu.
- branșarea la rețeaua electrică existentă la strada I.C.Brătianu.
- conectarea la rețeaua de telefonie și televiziune prin cablu, existentă la strada I.C.Brătianu.
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere specializate, iar evacuarea deșeurilor va fi realizată conform contractelor de prestări servicii de salubrizare.

8.Necesitatea și oportunitatea investiției

-Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii studiului de oportunitate având ca scop: „Construire hale metalice P+1 cu destinaţia depozit şi showroom HVAC”.

-Investiția va îmbunătăți aspectul arhitectural al amplasamentului, iar societatea comercială ce își va desfășura activitatea în cadrul spațiului comercial va oferi noi locuri de muncă și noi oportunități prin accelerarea dezvoltării din zonă. Spațiul comercial și showroomul vor fi frecventate de locuitorii municipiului Botoșani, dar și de cei ce aparțin de zonele limitrofe. Spațiile de birouri de la etajul 1, vor fi disponibile pentru închiriere și pentru dezvoltarea societăților ce vor activa în această incintă.

9.Concluzii

Lucrarea ce are la bază Certificatul de urbanism nr. 695 din 14.10.2025 eliberat de Primăria Municipiului Botoşani cu denumirea „Construire hale metalice P+1 cu destinaţia depozit şi showroom HVAC” și P.U.Z.- ul generat are ca scop dezvoltarea zonei, îmbunătățirea aspectului arhitectural și integrarea imobilului propus în planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă.

În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor.
- încadrarea în Planul Urbanistic General.
- circulații și echiparea edilitară.

Prin implementarea reglementărilor ce se vor stabili în documentația P.U.Z. se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile. Realizarea investiției într-un termen cât mai redus reprezintă un factor esențial în dinamizarea dezvoltării urbanistice a zonei, cu efecte pozitive a peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Dotările propuse prin această documentație, respectiv zona de parcaje aflate în apropierea frontului stradal, dotările de interes public, spațiile destinate serviciilor și comerțului au potențial de a se adresa atât zonei studiate cât și a întregului oraș și a zonelor limitrofe din apropierea amplasamentului studiat.

Coordonat,
Arh.TULBURE Mihai

Întocmit,
arh. ANGHELUȘ Ștefan Cristian