



proiect:

beneficiar:

proiect/faza:

**CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI  
ȘI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E  
S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L.  
391/2022, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI ȘI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E, str. Calea Nationala, nr.1C**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării:** CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI ȘI BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6E,

**Beneficiar:** S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L. prin reprezentant/director Liviu Sterian

**Amplasament:** Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani, Jud. Botosani, CAD/C.F. 69178

**Proiectant general:** S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

**Coordonator urbanism:** TULBURE MIHAI

**Număr proiect:** 391/2022

**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. - **STUDIU DE OPORTUNITATE**

##### **1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ**

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al Mun. Botosani;

Regulament Local de Urbanism – Mun. Botosani;

Plan Cadastral - scara: 1/2000; Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic. Bază legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM –  
indicativ GM-007-2000;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Încadrare în localitate**

Terenul studiat, proprietate privata S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L., se afla in Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani, Jud. Botosani, CAD/C.F. 69178, în partea de NV a municipiului, iesirea spre localitatea Dorohoi

**Terenul studiat este delimitat:**

- pe latura de NORD- VEST – proprietate privata PERSOANE FIZICE /JURIDICE
- pe latura de NORD- EST – proprietate privata PERSOANE FIZICE /JURIDICE
- pe latura de SUD – EST - proprietate privata – STATIE PECO “BBB”
- pe latura de SUD- VEST – Str. Calea Națională

### **2.2. Situația juridică a terenului:**

Terenul studiat, proprietate privata S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L., se afla in intravilanul Mun. Botosani (conform Extras Carte funciara nr. 69178) in suprafata de 5001.00 mp, dobandit prin CVC 1879 din 23.12.2021.

Regim special impus terenului: U.T.R. 56 – unitate teritoriala, zona industrială IV, conform P.U.G. BOTOSANI→ unitate ce este situata partial in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), se restructurează.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – IS, LMu1, Llu1, I1, I2, Pp, GC+Te, CCr, TAG  
Funcțiune dominanta in U.T.R. în intravilan – I1

Funcțiuni complementare admise in U.T.R. în intravilan – IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+Te, CCr

Funcțiuni interzie in U.T.R. în intravilan –LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S.  
Reglementari fiscale specifice – zona de impozitare „B”

Amplasamentul studiat pentru realizarea Investiției propuse este situat in I – zona de unități industriale, de depozitare și de transport, combinata cu IS, zona pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.LU.B. Botosani.

Elemente ale cadrului natural:

Terenul, cu categoria de folosință – curți construcții, nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisajeră.

Amplasamentul studiat este situat în Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani, Jud. Botosani. Zona pe care se afla amplasamentul este considerată o zonă cu potențial redus din punct de vedere al riscului la alunecare. În această zonă vor fi respectate recomandările făcute de inginerul geotehnist.

### 2.3. Circulația:

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botosani, respectiv pe strada Calea Națională, nr. 1C, în U.T.R. 56 – zonă cu un caracter de zonă industrială a suferit o reconversie funcțională, dezvoltându-se o zonă de servicii cu clădiri de tip P, P+M, P+1E, cu echipare edilitară de tip urban

Terenul studiat este delimitat pe latura de SUD-VEST de strada Calea Națională. Aceasta este modernizată cu strat de uzură din asfalt și are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 15,50 m carosabil cu trotuar pe ambele laturi și linie de tramvai pe două sensuri cu insule pentru călători la stații.

### Ocuparea terenurilor:

Terenul propus studiului este liber de sarcini. Pe terenul studiat se află o platformă betonată, trei construcții (garaj, spații de birouri, spații de depozitare și platformă betonată) și un gard din plasa de sarmă bordurată. În vederea realizării investiției propuse se impune desființarea tuturor construcțiilor de pe teren.

În zona din vecinătatea amplasamentului studiat există construcții cu funcțiuni de spații comerciale și prestări servicii, și locuințe unifamiliale în partea posterioară a parcelei studiate.

EXISTENT		
suprafața		procent
TEREN	5001	100.00
SPATIU VERDE	4677	93.52
CIRCULAȚII	108	2.16
CONSTRUCTII Sc	216	4.32
Constructii <b>Sdc</b>		328
<b>P.O.T.</b>		4.32
<b>C.U.T.</b>		0.066

Se propune modificarea destinației funcționale pe parcelă, prin lotizarea terenului de referință de 5001,00mp, corespunzător funcțiunilor propuse, respectiv:

- **Lot 1 – S= 3075,35mp - zona IS** - zona pentru instituții și servicii publice de interes general, subzone ISc – construcții pentru comerț - și,
- **lot 2 – S = 1925,65mp - zona LI** zona rezidențială cu clădiri peste 10 m, subzona Llu2-subzona predominant rezidențială

Aceste modificari/propuneri pot fi observata in plansa A.03 – reglementari urbanistice.

#### **2.4. Echiparea edilitară:**

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- rețele distributie energie electrica ;
- rețele alimentare cu apa potabila ;
- rețele canalizare ;
- rețele alimentare cu gaze naturale ;
- rețele energie termica ;
- rețele telecomunicatii ;
- rețele transport urban ;
- servicii de salubritate ;

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Dezvoltare urbană:**

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

**Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA pe parcela de 5001 mp teren aflat in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 69178, și vizeaza asigurarea conditiilor de constructibilitate a unei stații mixte de distribuție carburanți și a unui bloc de locuinte colective S+P+6E cu spații comerciale la parter, si imprejmuire teren, cu asigurarea utilitatilor necesare.**

Parcela in cauza se afla in U.T.R. 56 – unitate teritoriala, zona industrială IV, conform P.U.G. BOTOSANI→ unitate ce este situată parțial în intravilan. Fata de situatia existenta (1998), se restructurează.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botosani, respectiv pe strada Calea Naționala, nr. 1C, respectiv in U.T.R. 56 – zona actualmente

are un caracter de zona industrială cu clădiri de tip P, P+M, P+1E cu echipare edilitară de tip urban

Se propune modificare destinației funcționale pe parcelă, prin lotizarea **terenului de referință de 5001,00 mp**, corespunzător funcțiilor propuse, respectiv:

- **Lot 1 – S= 3075,35mp - zona IS** - zona pentru instituții și servicii publice de interes general, subzona ISc – construcții pentru comerț – **POT max propus 16%**
  - **CUT max propus 0,16**
- **lot 2 – S = 1925,65mp - zona LI** zona rezidențială cu clădiri peste 10 m, subzona Llu2- subzona predominant rezidențială – **POT max propus 28% - max. conform PUG 40%**
  - **CUT max propus 2,20 – max. conform PUG 3,2**
  - **H max propus 22,50m**
  - **Max. 8 niv, din care 7 suprateran**
  - **Max. 36 apartamente**
  - **Minim 1loc de parcare/unitate de locuit + 7 locuri de parcare aferente spațiilor comerciale**

Având în vedere funcțiunile existente pe parcelele direct învecinate, se vor asigura măsuri compensatorii, în concordanță cu punctul de vedere emis de Agenția pentru Protecția Mediului Botoșani și cu avizul emis de către Direcția de sănătate publică privind blocul de locuințe colective propus.

### **3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonei edificabile figurată în planșa A03.

- la aliniament sau retras față de acesta spre SUD-VEST
- minim 2,50m față de limita spre SUD-EST
- minim 2,00m față de limita posterioară, spre NORD-EST
- minim 2,50m față de limita spre NORD-VEST

### **3.3. Modernizarea circulației**

Pe parcela nu se vor asigura locurile de parcare corespunzător funcțiilor propuse, respectiv:

- **Pentru parcela cu destinația Llu2 – locuințe colective cu spații comerciale la parter se propun cca. 43 locuri de parcare amenajate subteran și suprateran, din care:**

- minim 36 locuri de parcare amplasate subteran și suprateran / maxim 36 unități de locuit - minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit
  - minim 4 locuri de parcare aferente spațiilor comerciale propuse la parterul blocului, la care se adauga spații de parcare sau garare pentru autovehiculele propria, astfel, conform prevederilor anexei 5 la regulamentul R.G.U. (HG 525/1996), se va asigura minim 1 loc de parcare la 200mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru unități până la 400mp – suprafața totală ocupată de spațiile comerciale (3-4 spații comerciale) amplasate la parterul blocului este de cca.426mp
- **Pentru parcela cu destinația funcțională ISc – stație mixtă de distribuție carburanți se propun 15 locuri de parcare amenajate suprateran. Se va institui drept de servitute în favoarea parcelei destinate locuințelor colective pentru asigurarea fluentei circulațiilor, în concordanță cu prevederile Studiului de circulație, avizul Comisie tehnice de sistematizare a circulațiilor și cu avizul poemis de Poliția Rutieră.**

**PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA A.03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.**

### **3.4. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Suprafața terenului va fi zonificată, raportat la funcțiunile propuse, astfel:

- Zona alocată construcțiilor.
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor.
- Zona de spatii verzi plantate
- Zona destinată spatiului de joaca pentru copii

#### **BILANT TERITORIAL :**

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare al amplasamentului studiat:

EXISTENT	PROPUS		LOT 1 PROPUS Llu2		LOT 2 PROPUS ISc			
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent		
TEREN	5001.00	100.00	5001.00	100.00	1925.65	100	3075.35	100
SPATIU VERDE	4677.00	93.52	1206.38	24.12	325.70	16.92	880.68	28.64
CIRCULAȚII - PLATFORME	108.00	2.16	2802.62	56.04	1074.95	55.82	1727.67	56.18
CONSTRUCTII Sc	216.00	4.32	992.00	19.84	525	27.26	467.00	15.18
Constructii Sdc	328.00		4667.00		4200.00		467.00	
<b>P.O.T.</b>		4.32	20.0		<b>27,26 – max. 28,00</b>		<b>15,18 – max. 16,00</b>	
<b>C.U.T.</b>		0.066	0.933		<b>2,18 – max. 2,20</b>		<b>0,152 – max. 0,16</b>	

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentare cu apă**

Reteaua de apa va trebui sa fie ingropata la o adancime de minim 1.10m, care este adancimea de inghet din zona. Reteua de distributie, va fi realizata din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface si cerinta de apa pentru stingerea incendiilor cu instalatii de hidranti exteriori.

#### **Canalizare apelor menajere**

Pentru colectarea apei menajere constructia se va racorda la reseau de canalizare existenta.

#### **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate si drumurile de acces de pe amplasament printr-o retea de canalizare si vor fi evacuate, gravitacional in rigola stradala existenta.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face din reseaua existenta in zona.

**Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării obiectivelor propuse, se vor realiza integral de către investitor.**

### **4. CONCLUZII**

**La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:**

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a zonei, prin crearea unor zone dedicate spațiilor comerciale și locuințelor colective.

Prin constructiile propuse, spațiu comercial – stație mixtă de distribuție carburanti și Bloc de locuinte colective, se urmărește:

- Revigorarea si creșterea atractivității regiunii ca locație pentru investiții economice și sociale;
- Efectul pozitiv de antrenare în economie;
- Crearea de noi locuinte pentru a intampina cererea ridicata a pietei imobiliare;

**Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atrage investiții noi în zonă;**

**Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare rutiere și a problemelor legate de mediu, se integrează în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.**

**Intocmit,  
arh. Constantin Haralamb**

**Coordonator Urbanism,  
arh. Mihai Tulbure**