



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI
CUI:24547758
J 07/712/02.10.2008
TEL :0758468389

MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PUZ – CONSTRUIRE DOUA CORPURI
APARTHOTEL, IMPREJMUIRE TEREN,
AMENAJARE PARCARE SI RACORD
UTILITATI

Str. Calea Nationala, 229, 229/B, mun. Botosani

Beneficiar : Primaria Municipiului Botosani

Investitor :



ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.
Arh. Prisacariu Raluca

COORDONATOR

URBANISTIC : SC. PROIECT BOTOSANI SRL.
Arh. Urb. Tulbure Mihai

Data elaborarii : septembrie 2025

2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului

Urbanistic General al mun. Botosani, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Proiectantul răspunde solicitării initiatorilor prin tema - program de amplasare a unor constructii cu functiuni din sfera serviciilor comerciale si hoteliere si configurarea unui flux in incinta proprietatii, in intravilanul mun. Botosani, pe str. Calea Nationala, 229, 229/B , cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICA A LUCRARILOR PROPUSE

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul mun. Botosani, str. Calea Nationala, nr.229, 229/B , cu acces secundar din str. Trei Coline, în zona de sud-est a localitatii, cu scopul de:

- stabilirea unor indici urbanistici prin realizarea unor constructii, pe un amplasament neconstruit, cu categoria de folosinta arabil.
- reconfigurarea infrastructurii tehnico – edilitare si circulatii auto si pietonale, în vederea armonizarii constructiilor noi propuse cu cele existente pe parcele vecine.

Conform CU 474/24.07.2025, se consemneaza:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului PUZ, cu folosinta actuala de TEREN ARABIL($s= 3501.00mp$) este situat:

- in INTRAVILANUL mun. Botosani
- in S-E localitatii, cu deschidere la str. Trei Coline si indirect la str. Calea Nationala .
- in UTR nr.59 (I.L.F.) – **LMre1**- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural, cu echipare edilitara de tip urban.
- in afara limitei de stabilitate a mun. Botosani
- format din 3 loturi:
 - $S= 1668.00mp$ – NC/CF 59601 (dobandit prin Certificat de mostenitor cu nr. 13/2021)
 - $S= 164.00mp$ – NC/CF 71692 (dobandit prin Certificat de mostenitor cu nr. 13/2021)
 - $S= 1669.00mp$ – NC/CF 50229 (dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 960/22.11.2024)

Constructii existente :

Terenul aflat in studio este liber de constructii.

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere architectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

Zonele functionale din cadrul limitei studiate :

LMu1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA, CU CLADIRI DE TIP URBAN

ISps - CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII

Pcs - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE

Amplasamentul studiat este neconstruit si amenajat atat din punct de vedere al circulatiilor si spatiilor verzi, cat si al echiparii edilitare. Predomina culturile agricole si vegetatia de tip ierburi. Terenul este stabil, nu prezintă alunecări si are o declivitate pe directia S-N.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia EST), se realizeaza din str. Trei Coline, aliniamentul la strada fiind de 7.20m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 4.80m- 6.10m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruita. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

Accesul secundar pe amplasament (aflat pe directia VEST), se realizeaza din str. Calea Nationala, prin calea de acces secundara, aliniamentul la strada fiind de 5.00m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aprox. 4.80m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruita. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

Pentru asigurarea locurilor de parcare pentru cele 42 unitati de cazare, se propune realizarea a 28 locuri de parcare pe platforma carosabila exterioara, dintre care 2 pentru persoane cu handicap locomotor, 6 locuri pentru masini electrice, prevazute cu statii de incarcare, si 22 locuri de parcare in demisolul constructiilor.

functiune propusa : IS- prestari servicii.

In absenta unor emisii de poluanti din activitatile desfasurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltarii oricaror culturi agricole pe terenurile invecinate nu va fi afectata.

3. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA

Pentru realizarea si exploatarea constructiilor vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- **Alimentare cu apa**

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila se prevede racordarea la reseaua existenta din profilul transversal.

- **Racord canalizarea menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor si evacuate catre reseaua stradala de canalizare existenta in zona.

- **Alimentare cu energie electrica**

- Reteaua din zona are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;
- Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.

- **Alimentarea cu caldura**

Pentru incalzirea constructiilor se vor monta centrale electrice murale.

- **Retea pentru alimentarea cu gaze naturale**

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare la limita caii de acces secundar.

- **Racord retea publica pentru telefonie**

Se prevede racordarea la reseaua existenta in zona;

Racordul se va asigura intr-un camin subteran; traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, in zone verzi pe aceeasi parte cu cele ale instalatiilor electrice de distributie.

- **Gospodarie comunala**

Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale;

Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

Amenajarea racordurilor la caile de acces existente in dreptul zonei studiate, precum si echiparea edilitara necesara functionarii spatiilor propuse se asigura exclusiv pe cheltuiala investitorului .

4. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus in documentatia de fata, nu vor fi afectate elementele de baza ale mediului inconjurator: apa, aer, sol.

Nu sunt aprovizionări de materiale și substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

- **Protectia apelor** – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate de reseaua de canalizare si dirijate catre reseaua de canalizare existenta in zona.
- **Incalzirea spatiilor** – Incalzirea spatiilor se va face cu centrale electrice (pompe de caldura).
- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor** - zgomotele si vibratiile pot aparea datorita functionarii utilajelor, incarcare - descarcare materii prime, produse finite.

- **Protectia impotriva radiatiilor.** Nu este cazul.
- **Protectia solului si subsolului** - atat deseurile valorificabile ,nevalorificabile cat si deseurile menajere se vor colecta ,depozita si evacua corespunzator.
- **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice** - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestra si acvatica, monumente ale naturii si arii protejate. Vor fi amenajate spatii verzi, alei pavate si arbusti ornamentali.
- **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament** - deseurile rezultate in urma activitati sunt deseuri menajere care vor fi colectate in europubele si predate firmei care se ocupa cu colectarea deseurilor menajere in zona. In urma executiei lucrarilor de construire vor rezulta deseuri de materiale de constructii care se vor colecta si transporta acolo unde Primaria mun. Botosani va dispune acest lucru.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

a. SUPRAFATA TEREN STUDIAT

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		3501.00	100.00	3501.00	100.00
<i>CF 59601 S=1668.00mp CF 71692 S=164.00mp CF 50229 S=1669mp</i>		3501.00	100.00	3501.00	100.00
circulatii	platforme carosabile	0.00	0.00	1205.00	34.42
	platforme pietonale	0.00	0.00	320.00	9.14
constructii		0.00	0.00	1275.00	36.42
SC				1275.00	
SD				6315.50	
spatii verzi / plantatii		0.00	0.00	701.00	20.02
INDICATORI URBANISTICI					
PROCENT OCUPARE TEREN (POT %)		0.00		36.42	
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)		0.00		1.80	
regim de inaltime maxim		-		D+P+3E	
POT maxim propus		0%		50%	
CUT maxim propus		0,00		1,8	

b. INDICI URBANISTICI PROPUSI

- **POT max = 36.42% → 50.00%** **CUT max = 1.80**
- Regim de inaltime: D+P+3E
- H maxim cornisa = 15,00m masurat de la cota terenului sistematizat.

CONSTRUCTII PROPUSE

- C 1 –D+P+3E - SPATII COMERCIALE si PRESTARI SERVICII+APARTHOTEL (21 unitati de cazare) - se vor asigura min 25 de locuri de parcare (subteran si suprateran)
 - la demisol: min.10 locuri de parcare, spatii tehnice;
 - la parter: Receptie , spatii comerciale si prestari servicii ;
 - la etajul 1: 7 unitati de cazare;
 - la etajul 2: 7 unitati de cazare;
 - la etajul 3: 7 unitati de cazare;
 - **SC = 590.00mp**
 - **SCD = 3175.50mp**
- C 2 – D+P+3E - SPATII COMERCIALE si PRESTARI SERVICII+APARTHOTEL (21 unitati de cazare) - se vor asigura min 25 de locuri de parcare (subteran si suprateran)
 - la demisol: min.12 locuri de parcare, spatii tehnice;
 - la parter: Receptie , spatii comerciale si prestari servicii ;
 - la etajul 1: 7 unitati de cazare;
 - la etajul 2: 7 unitati de cazare;
 - la etajul 3: 7 unitati de cazare;
 - **SC = 685.00mp**
 - **SCD = 3140.00mp**

c. REGIM DE INALTIME PROPUSE

Constructii cu functiuni din sfera serviciilor comerciale si hoteliere;

Regim de inaltime –D+P+3E

H. maxim – 15 m

Constructii durabile de importanta C

Clasa de importanta seismica III

d. REGIM DE ALINIERE PROPUSE

Constructiile propuse se vor amplasa tinand cont de limitele laterale, astfel:

- **Frontal** – situata la distanta cuprinsa intre **2.00m- 7.00m** fata de limita de proprietate cu str. Trei Coline.
- **Posterior** – situata la **2.00m** fata de limita de proprietate cu:
 - Propr. Privata pers. juridica SC. REC SRL.

- Propr. Privata pers. fizica [REDACTED]

- Propr. Privata pers. fizica [REDACTED]

- Cale de acces secundara care face legatura cu Calea Nationala.

- **Lateral dreapta** – situata la **2.00m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica [REDACTED]
- **Lateral stanga** – situata la **8.00m** fata de limita de proprietate cu pers. juridica SC. ABC-CON INTERNATIONAL SRL.

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai