



MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

= Intocmit Conform Legii 350 actualizata, completata si modificata =

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE SERVICE AUTO"

Amplasament: Jud. Botosani, Mun. Botosani, Str. Alexandru O.
Teodoreanu Nr.1, Nr. Cad. 68786.

Beneficiar: [REDACTED]

Proiect Nr: 147

Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE/AVIZ DE INITIERE P.U.Z.

- NOIEMBRIE 2021 -



- BORDEROU GENERAL

- MEMORIU DE PREZENTARE

- PIESE DESENATE(extras PUZ)

1.PLANSA 1 - Incadrare in teritoriu

2.PLANSA 2 - Situatia existenta

3.PLANSA 3 - Reglementari urbanistice

4.PLANSA 4 - Propunere echipare edilitara

5.PLANSA 5 - Obiective de utilitate publica

6.PLANSA 6 - Diagrama explicativa fotorealista 3D

7.PLANSA 7 - Vizualizari fotorealiste 3D

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

Urb. Arh. Mihai Tulbure

EDILITARE

Ing. Andrei Ciortu

DESENATOR

Stud. Arh. Iulian Buburuzan

RIDICARE TOPOGRAFICA

GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. GEOFORAJ S.R.L.

Întocmit,

Urb. Arh. Mihai TULBURE



MEMORIU DE PREZENTARE

1.PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE

1.1 DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTIȚIE

“CONSTRUIRE SERVICE AUTO”

1.2 BENEFICIAR

[REDACTED]

1.3 AMPLASAMENTUL

Jud. Botosani, Mun. Botosani, Str. Aleea Alexandru O. Teodoreanu Nr.1
Nr. CAD 68786.

1.4 SURSA DE FINANȚARE

Imobilele defășurate pe parter+etaj cel cu destinația de “Service auto” și parter cel cu destinația “Diagnoza” vor fi construite din surse de finanțare proprii.

1.5 ELABORAREA PROIECTULUI

STRUCTURAL ENGINEERING DEVELOPMENT S.R.L., în baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Botosani nr. 845 din 05.11.2021 elaborează proiectul cu numărul **147 în luna noiembrie 2021.**

1.6 FAZA DE PROIECTARE

AVIZ DE OPORTUNITATE / AVIZ DE INITIERE P.U.Z.

1.7 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Terenul se află în Mun. Botosani, jud. Botosani, UTR și este proprietatea persoanei solicitante conform Act Notarian Nr.734 din 12 octombrie 2021 și Certificat de Mostenitor nr. 20 din 07 martie 2019. Clădirile și amenajările aferente vor fi construite pe teren conform planului de situație anexat.



Conform PUG MUNICIPIUL BOTOSANI, aprobat prin HCL nr.180/1999, amplasamentul studiat face parte din UTR 57.

Zonificarea functionala conform PUG :

LMu1 - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

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

1.8 CARACTERISTICILE PARCELEI

- categoria de folosință: 2802 .00 mp arabili.

- suprafața: 2802 .00 mp.

- vecinătăți:

- N - Proprietate privata [redacted] Nr. CAD 6388;
- S - Proprietati private [redacted] Nr. CAD 68787 si Nr. CAD 67724;
- E - Cale de acces Aleea Alexandru O. Teodoreanu Nr. CAD 57881;
- V - Proprietate privata [redacted] Nr. CAD 61470;

Terenul studiat si cele din vecinatate sunt libere de constructii pe o distanta de minim 25 m.

Zona propusa a fi studiata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenul ce face obiectul de studiu (limita de proprietate a acestuia) si pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor de interes public (utilitate publica) asociate realizarii obiectivelor propuse.

- **Căi de acces public:**

Accesul la proprietate se face din drumul Aleea Alexandru O. Teodoreanu amplasat pe partea de est, ce îndeplinește condițiile Serviciului de Pompieri. Prin documentația întocmită se respectă distanțele minime prevăzute în codul civil, precum și distanțele minime cerute la intervenții în caz de incendiu.

- **Particularitati topografice:**

Zona amplasamentului nu prezinta particularitati deosebite.

- **Situatia existentă:**

În prezent, pe terenul studiat nu exista constructii.



1.9 CARACTERISTICI CLIMATICE

Amplasamentul se încadrează în:

- din punct de vedere al acțiunii date de zăpadă - CR (1-1-3-2012):
- Sk = 2,5 kN/mp
- din punct de vedere al acțiunii date de vânt - CR (1-1-4-2012):
- qb = 0,7 kPa

2.0 ZONA SEISMICĂ DE CALCUL

Din punct de vedere seismic, amplasamentul viitoarei construcții se află în zona de seismicitate „C”, caracterizată prin:

- Perioada de colț (P100/2013): Tc = 0.7s;
- Zona specifică acțiunii zăpezii CR(1-1-3-2012) : Sk=2,5 KN/mp;
- Zona specifică acțiunii vântului CR(1-1-4-2012) q ref = 0,7 kPa

2.1 PARTICULARITĂȚILE GEOTEHNICE ALE TERENULUI

În baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Terenul are stabilitatea generală și locală asigurată, nu este supus la inundații, viituri din precipitații sau alunecări de teren.

Apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață.

2.INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

Pentru realizarea investiției, în conformitate cu cerințele din CERTIFICATUL DE URBANISM (CU) nr.845 din 05.11.2021, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI, sunt necesare NOI REGULI de RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ.

Conform CU menționat se solicită întocmirea unui PLAN URBANISTIC ZONAL, numai în baza unui AVIZ DE OPORTUNITATE / AVIZ DE INITIERE și obținerea de avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura, securitate la incendiu, precum și avize și acorduri specifice administrației publice, dar și de la companiile detinătoare de rețele în zonă.

Se propune modificarea indicilor urbanistici cu maximum admis de 20% față de valorile reglementate prin HCL nr.180/1999.

Indici urbanistici	Maxim conform C.U.	Maxim propus prin P.U.Z.
POT	35%	42%
CUT	1.0	1.2



Zone functionale	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Cladiri	0,00	0,00%	713,00	25,45%
Teren livada / spatii inierbate	2802,00	100,00%	794,00	28,37%
Circulatii auto si parcaje	0,00	0,00%	1165,00	41,54%
Teren eliberat pentru caile de acces	0,00	0,00%	130,00	4,64%
Total teritoriu studiat prin PUZ	2802,00	100,00%	425,00	100,00%

-Regim de aliniere principal: 25,65 m din axul caii de acces, respectiv 20,70 m de la imprejmuirea propusa.

-Regim de aliniere lateral: 2,0 m fata de limita nordica a proprietatii si 2,0 m fata de limita sudica a proprietatii.

-Regim de aliniere posterior: 5,0 m fata de limita de proprietate

Inaltimea maxima admisa conform C.U. este de +10.00 m.

- SERVICE AUTO

- Hmax = 10.00 m

- DIAGNOZA

- Hmax = 10.00 m

Accesurile principal auto si pietonale se vor realiza din STR. ALEEA ALEXANDRU O. TEODOREANU.

Accesurile principale in cladiri se vor realiza pe latura de NORD-EST.

Circulatia pietonala se realizeaza in principal prin trotuarele strazilor din perimetru studiat.

Se vor amenaja, pe terenul aflat in proprietate, LOCURI DE PARCARE in conformitate cu Anexa 5 la R.G.U. - HG 525/96 si RLUB.

PARCAREA MASINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcuri la nivelul supraterane.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat in stricta conformitate cu prevederile Anexei 5 la R.G.U. - HG 525/96 si RLUB., in functie de specificul activitatii.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Avandu-se in vedere numarul mare de autovehicule din imediata vecinatate a zonei studiate, se observa faptul ca apare necesitatea si unei functiuni complementare de tip SERVICE AUTO, prin care beneficiarul intentioneaza efectuarea de mecanica rapida, schimburi de ulei si alte servicii similare din domeniul mecanicii auto si include dotari pentru diverse servicii care joaca rolul de pol de dezvoltare urbana in zonele periferice ale orasului.



Interventia propusa va reda / reconverti o zona rezidentiala intr-o zona cu o functiune diferita: IS, respectiv IScp (alte prestari de servicii).

Datorita proceselor macroeconomice si sociale exista un deficit de forta de munca la nivel de oras ducand la o migratie a fortei de munca din zonele invecinate catre Municipiul Botosani.

Avand in vedere crestera cererii de servicii cu profil mecanic si servicii conexe acestora, beneficiarul intentioneaza realizarea prezentei investitii venind in ajutorul utilizatorilor de autovehicule, respectiv a clientilor existenti in zona. Acest fapt genereaza o cerere crescuta pentru locuri de munca. Retelele de echipare edilitara pentru Alimentare cu Apa, Canalizare, Energie Electrica, Energie Termica si Telefonie vor fi realizate prin grija si din fondurile beneficiarului, dupa caz.

Vor fi prevazute incaperi sanitare dimensionate si echipate in conformitate cu Ordinul 536/1997 pentru aprobarea Normelor igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei. Toate spatiile vor fi ventilate natural sau mecanic. Se vor folosi materiale de finisaj de buna calitate care sa nu pericliteze sanatatea oamenilor.

Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate pana la ridicarea lor in spatii special amenajate cu legatura directa la caile de acces .

Intrucat uleiurile uzate rezultate din schimburile efectuate in cadrul service-ului vor fi colectate si depozitate corespunzator in vederea preluarii acestora de catre firme specializate in urma unui contract incheiat intre beneficiar si acestia, iar piesele uzate si deseurile vor fi colectate de asemenea de catre firme specializate; nu exista efecte semnificative cu impact asupra mediului.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ACONOMICE SI SOCIOALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza construirea unui SERVICE AUTO, DIAGNOZA, INCLUSIV LUCRARI AFERENTE(ACCESE, SISTEMATIZARE, IMPREJMUIRI).

Investitia va permite transformarea zonei REZIDENTIALE aflata la 2,6 km de zona centrala a Municipiului BOTOSANI, intr-o zona pentru SERVICII.

Realizarea obiectivelor de utilitate publica, latirea drumului de acces Aleea Alexandru O. Teodoreanu va facilita circulatia auto si va oferi noi perspective si potential de investitie pentru terenurile invecinate.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impact ce are loc in timpul realizarii constructiei;
- impact in timpul exploatarei;

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact reprezentata de: praf, zgomot si vibratii.



In timpul exploatarei, factori precum zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, se vor incadra in limitele reglementate prin lege.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor cadea in sarcina investitorului privat constau in realizarea retelelor edilitare care lipsesc in zona, racordarea la acestea, modernizarea acceselor auto si pietonale pentru investitia propusa

Costurile impuse de respectarea conditiilor de prezenta documentatie PUZ vor fi suportate exclusiv de catre investitorul privat care a solicitat documentatia.

Se vor crea locuri de munca in perioada de implementare a proiectului dar si de exploatare, respectiv:

- executant lucrari;
- proiectant;
- institutii avizatoare;
- personal angajat.

Deasemeni, se vor colecta taxe la bugetul local si de stat, atat pe perioada de avizare si executie, cat si pe perioada de exploatare a investitiei.

Suprafata de 130 mp in proprietatea beneficiarului, eliberata pentru o viitoare modernizare a drumului Aleea Alexandru O. Teodoreanu, va fie valuata si vanduta de catre beneficiar la momentul lucrarilor de largire a drumului, catre Primaria Municipiului Botosani.

Întocmit,
Urb. Arh. Mihai TULBURE