

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4E Str. Octav Onicescu – nr 37, nr. 26, Mun Botoșani	PR.NR. 290/09/2016
	beneficiar: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. B-dul. MIHAI EMINESCU, nr. 134, BOTOȘANI	Faza PUD

PROIECT NR. 290 / 2016
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
P+4E
BOTOȘANI, Str. Octav Onicescu – nr. 39, nr. 26.

faza :
PLAN URBANISTIC de DETALIU

BENEFICIAR :

S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L.

B-dul. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Botoșani

PROIECTANT GENERAL : S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI

Botoșani, Pietonal Unirii, nr.11A

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. NEO STYLE S.R.L. Botoșani

ȘEF PROIECT : Arh. Curteanu Mircea

PROIECTANT ARHITECTURĂ URBANISM: S.C. AGORA S.R.L. Botoșani

Urbanist: C. arh. Munteanu Iacob Rodica - Dz2E1

Coordonator urbanism: Arh. Tulbure Mihai – D, E

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. TOP PROIECT S.R.L. – BOTOȘANI

Ing. Maleș Cătălin

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. GEO FORAJ S.R.L. – BOTOȘANI

Ing. Juravle Vasile

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Lista de responsabilități
- Borderou
- Memoriu general
- Caiet de sarcini
- Lista de vecinătăți

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare.

2.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația și starea clădirilor existente

3.6. Titlu de proprietate asupra clădirilor

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.8. Analiza fondului construit existent

3.9. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

4.3. Principii de poziționare pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

4.6. Modalități de organizare și armonizare a construcției propuse cu cele existente

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație

4.13. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

5. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

II. PIESE DEȘENATE

A01	Plan încadrare în zonă	Scara 1:2000
A02	Plan situație – existent	Scara 1:250
A03	Reglementări urbanistice	Scara 1:250
A04	Regimul juridic	Scara 1:250
A05	Reglementări edilitare	Scara 1:250
A06	Studiu de însorire	Scara 1:100
T0	Plan de situație topografic vizat OCPI	Scara 1:200

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 551 / 18 august 2016, eliberat de către Primăria Mun. BOTOȘANI .
 - Certificat de moștenitor nr. 47 / 20.08.2014 .
 - Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare nr. 7044 din 10.12.2015
 - Contract de cesiune nr. 3953 din 15.07.2016 a promisiunii bilateral de vânzare, autentificată cu nr. 7044 din 10.12.2015.
 - Act adițional nr. 1 autentificat cu nr. 3954 din 15.07.2016.
 - Extras de carte funciară nr. CAD 5454 și C.F. 59772 – 737,00mp
 - Extras de carte funciară nr. CAD 6424 și C.F. 60739 – 391,00mp
 - Ridicare Topografică – SC TOP PROIECT SRL, vizat OCPI.
 - Studiu Geotehnic – SC GEOFORAJ SRL Botosani.
- avize :
- E-ON energie,
 - Apă – Canal,
 - Telekom,
 - E-ON gaz,
 - Termica
 - Mediu
 - Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
 - Studiu de însorire

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4E Str. Octav Onicescu – nr 37, nr. 26, Mun Botoșani	PR.NR. 290/09/2016
	beneficiar: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. B-dul. Mihai Eminescu, nr. 134, BOTOȘANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

nr. proiect : **290 /2016 - faza PUD**

denumire proiect : **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4E ”**

amplasament: **Str. Octav Onicescu, nr.39, nr. 26, Mun. Botoșani, Jud. BOTOȘANI**

beneficiar: **S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOȘANI**

elaborator: **S.C. NEO STYLE S.R.L. și S.C. AGORA S.R.L. – BOTOȘANI**

data elaborării : **SEPTEMBRIE 2016**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII - TEMA PROGRAM

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

- Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 551 / 18.08.2016, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI.

-Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare pentru construirea unui imobil cu regimul de înălțime P+4E, locuințe colective.

-Amplasamentul lucrării este situat pe Str. Octav Onicescu, respectiv subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban – cu înălțime maximă 15,00m.

- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI, situat în intravilan, pe strada Octav Onicescu, nr. 39 și nr. 26.

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire.

-dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției.

-rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale.

- racordarea noului obiectiv la circulația orașului.
- integrarea și armonizarea construcției propuse cu cele existente.
- circulația juridică a terenurilor.
- echiparea cu utilități edilitare.

1.3. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat în conformitate Ordinul nr. 37/N/2000 cu pentru suprafata de teren existenta pe amplasament și, are următoarea structură - conținut:

- piese scrise memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.4. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

1.5. MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de doua exemplare, care sunt necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate .

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE.

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității:

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului Botoșani, în zona parcului Eminescu.

Parcela de teren se situează în U.T.R. nr. 16 - conform P.U.G. Municipiul Botoșani; Llu1: ZONA REZIDENȚIALĂ cu clădiri P, P+1, P+4 (h. max. < 15 m.) SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Situat pe Str. Octav Onicescu la nr.39, Botoșani, teren cu funcțiunea actual – curți construcții, în suprafață de 737,00mp, + (200,00mp pentru parcare auto).

Suplimentar se propune și terenul din Str. Octav Onicescu nr. 26, în suprafață de 391,00mp pentru construire parcare auto.

Terenul, având formă neregulată, are un front lung de 32,16m la Aleea de acces care asigură accesul la parcelă.

Se învecinează:

- spre nord-vest cu proprietatea Onofrei Valerică și Onofrei Silvia Elena,
- spre nord-est cu teren proprietate Primărie Botoșani,
- spre sud-est cu teren proprietate Primărie Botoșani (alee de acces),
- spre sud-vest cu teren proprietate Primărie Botoșani.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

suprafață parcelă construibilă	737,00mp	100%
suprafață construită existent	0,00mp	0,00%
curti constructii	737,00mp	100,00%
Suprafață parcelă construibilă	200,00mp	100,00%
suprafață construită existent (se va demola)	24,80mp	12,40%
curti constructii	200,00mp	100,00%
Suprafață parcelă construibilă	391,00mp	100,00%
suprafață construită existent	0,00mp	0,00%
curti constructii	391,00mp	100,00%
TOTAL PARCELE	1328,00mp	100,00%

2.2. PRESCRIȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE:

- *Juridic* imobilul care face obiectul prezentului PUD (teren neconstruit), este situat în intravilanul municipiului BOTOSANI, pe Str. Octav Onicescu, nr. 39, identificat prin CAD 5454, nr. CF 59772 / UAT Botosani, cu o suprafata de teren de 737 mp., și cu categoria de folosinta – *curti constructii* + 200,00mp teren curți construcții.

Parcela în suprafață de 391,00mp este situată pe str. Octav Onicescu, nr. 26, identificată cu nr. CAD 6424, mr. CF 60736, categoria de folosinta – *curti constructii*.

- Imobilul este proprietatea **Onofrei Ionel Valerică** domiciliat în Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 26A și **Onofrei Silvia Elena** domiciliată în Columbus, Bayou St. 5326, Ohio, 43221, Statele Unite ale Americii, conform Certificat de Moștenitor autentificat sub nr. 47 / 20.08. 2014.
- Prin Promisiune bilateral de vânzare-cumpărare, autentificată cu nr. 7044 din 10.12.2015, încheiată între Onofrei Ionel Valerică și Onofrei Silvia Elena și promițenții cumpărători soții Scutariu Mihai Corneliu și Alexandra-ioana și Grădinariu Carmen Alina pentru 737,00mp + (200,00mp drept de suprafață pe 49 ani).
- Contract de cesiune, autentificat cu nr. 3953 din 15.07.2016 a Promisiunii bilaterală de vânzare nr. 7044 din 10.12.2015.
- Act adițional nr. 1 la promisiunea bilateral de vânzare-cumpărare, autentificat cu nr. 3954 din 15.07.2016 pentru 391,00mp teren pentru locuri de parcare (drept de suprafață pe 49 ani);
 - Destinația terenului conform PUG –UTR 16-Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri peste 10m, cu înălțime maximă de 15,00m.
 - Certificatul de urbanism nr.551 din 18.08.2016 eliberat de Primăria Mun. Botoșani, propune amplasarea pe terenul proprietate privată în suprafață de 737,00mp – a unui imobil de locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E, ce va fi construit într-o etapă ulterioară aprobării PUD și DTAC.
 - Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie din BCA sau blocuri ceramice; acoperișuri în terasă sau șarpantă cu tablă ori țiglă ceramică; tencuieli exterioare cu praf de piatră, cu finisaje cu diverse granulații, culori - alb sau pastel.

2.3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

Studiul geotehnic întocmit de către S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botoșani pentru acest amplasament evaluează:

- Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren, se estimează, o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic redus.
- În vederea stabilirii categoriei geotehnice, s-a procedat conform tabel B3 din anexa 1.1.a Indicativului NP 074/2014 luându-se în considerare factorii de risc geotehnic

tabelul B3

Factori de avut in vedere	Aprecieri	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuizmente	2
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta.	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Riscul seismic	a(g) = 0,20	2

Riscul geotehnic	Redus	9pct.
-------------------------	--------------	--------------

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel.

tabelul B4

Nr.crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnica
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

Amplasamentul se situează în condițiile cadrului natural specific Municipiului Botoșani, aflându-se sub incidența cutremurelor din zona Moldovei, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Terenul de fundare prezintă următoarea succesiune de straturi:

- umplutura de pamant purtat ;
- praf argilos, galben, plastic vartos;
- argila prafoasa galbena plastic vartoasa;
- argila prafoasa galbena-cafenie, consistent vartoasa cu mici intercalatii de nisip;
- argila nisipoasa, galbena- verzui , consistenta;
- nisip argilos, galben, consistent;
- argila nisipoasa, galbena- verzui , vartoasa, cu intercalatii de nisip;
- argila nisipoasa, galbena- verzui , vartoasa la tare;
- argila marnoasa, galbena, plastic vartoasa.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 3,50 -3,60m.

Concluzii:

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos plastic vartos în situația fundării la adâncime mai mică de 3,20m iar în situația fundării la adâncime mai mare de 3,20m, fundarea se va face în stratul de argila prafoasă, vartoasă.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul prafos argilos plastic vartos în situația fundării la adâncime mai mică de 3,20m iar în situația fundării la adâncime mai mare de 3,20m, fundarea se va face în stratul de argila prafoasă, vartoasă.

Presiunea convențională de bază pentru stratul de praf argilos se va considera după cum urmează:

$$P_{\text{conv.baza}} = 170\text{kPa.}$$

Presiunea convențională de bază pentru stratul de argila prafoasă se va considera după cum urmează:

$$P_{\text{conv.baza}} = 180\text{kPa.}$$

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat.

În puturile existente în zonă apa subterană apare la adâncimi de 3,50 – 3,60m.

În situația fundării în stratul de praf argilos, terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului NP125/2010.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în opera, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele în vigoare.

În conformitate cu prevederile indicatorului Ts, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii de teren:

- umplutura de pământ - teren mijlociu, sap. mecanica - teren categoria II;
- praf argilos - teren mijlociu, sap. mecanica - teren categoria II;
- argila prafoasă - teren tare, săpatura mecanica - teren categoria II.
- argila nisipoasă - teren tare, săpatura mecanica - teren categoria I.
- nisip argilos - teren mijlociu, săpatura mecanica - teren categoria II.
- argila marnoasă - teren foarte tare, săpatura mecanica - teren categoria III.

La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea maximă de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

În conformitate cu Normativul P100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic.

Municipiul Botosani, impune încadrarea în zona C—după SR EN1991-1-1-3-2005/NB-2006 și zona C—după SR EN 1991-1-1-4-2006/NB-2007.

- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv P.S.I.
- La întocmirea studiului s-au avut în vedere :
 - "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicative NP 074/2014 ;

2.4. CĂI DE COMUNICAȚII

Zona studiată este localizată în partea centrală a intravilanului municipiului Botosani, cu ieșire printr-o alee de acces spre strada Octav Onicescu.

2.5. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul propus pentru construire imobil locuințe colective este liber, are o suprafață de 737,00mp, formă neregulată, o pantă de aproximativ 5% și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- Nord vest – proprietate privată Onofrei - lungime de 35,78ml adiacent teren 200mp;
– proprietate privată Primăria Mun. Botoșani – lungime de 10,90ml.
- Nord est – proprietate privată Primăria Mun. Botoșani – lungime de 22,39ml.
- Sud est – proprietate privată Primăria Mun. Botoșani – lungime de 32,16ml.
- Sud vest – proprietate privată Primăria Mun. Botoșani – lungime de 34,09ml.

2.6. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul are o suprafață de 737,00mp și este liber de sarcini:

P.O.T. existent = 0,00 %; C.U.T. existent = 0,00

2.7. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă sunt construite atât înainte cât și după 1989, au un regim de înălțime P, P+1, P+4 maxim, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

2.8. DESTINAȚIA ȘI STAREA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+4, realizate în perioade diferite, cu funcțiuni și cu abordări arhitecturale diferite, în stare bună.

2.9. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzilor – domeniu public de interes local – Aleea de acces din str. O. Onicescu.
- Terenuri domeniul privat – proprietate a Primăriei Mun. Botoșani.
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice.

Terenurile studiate aparțin persoanelor fizice:

Onofrei Ionel Valerică din Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 26A și

Onofrei Silvia Elena cu domiciliul în Columbus, Bayou St. 5326, Ohio 43221, Statele Unite ale Americii, în baza procurii autentificată sub nr. 355/716 din 15.03.2016 – în calitate de promitenți vânzători și:

Firma S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. din Botoșani, B-dul. Mihai Eminescu, nr. 134.

a - **“Promisiune bilateral de Vânzare, nr. 7044 /10.12.2015 pentru terenul din Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39 în suprafață de 737,00mp identificat cu nr. CAD 5454, C.F. nr. 59772 în favoarea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani.**

De asemenea se constituie drept de suprafață pe o perioadă de 49 de ani pentru suprafața de 200,00mp ce se va desprinde din terenul de 1048mp teren situate pe str. Octav Onicescu nr. 26, teren adiacent suprafeței de 737mp în favoarea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani.

b - Contract de cesiune a promisiunii bilateral de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr.3953 din 15.07.2016.

c - Act adițional Nr.1 la promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare, autentificată sub nr.7044 din 10.12.2015 pentru constituirea dreptului de suprafață pe o perioadă de 49 ani asupra terenului curți-construcții în suprafață de 390,59mp situate în Botoșani, str. Octav

Onicescu, nr. 26, identificat cu nr. CAD 6424, C.F. nr. 60736 în favoarea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani.

În cazul în care prezenta documentație în faza P.U.D. nu va fi aprobat, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare va rămâne fără efect (se va anula).

2.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice dictate de zonă, rezultate din evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncime în acest caz mai mică decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este înclinat, cu o coborâre pe direcția V – E (prezintă diferențe de nivel de cca. 1,90m / 38,00m), are o configurație planimetrică neregulată.

Terenul studiat cu destinație locuințe colective, este amplasat într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P, P+1, P+4.

2.11. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona amplasamentului studiat dispune de rețele de utilități necesare funcționării noului obiectiv, după cum urmează:

- *alimentare cu apă*, rețele urbane existente în profilul transversal al Aleei de acces
- * Avizul SC NOVA APASERV SA, notifică faptul că amplasamentul propus pentru construcții nu afectează rețelele publice de apă aflate în administrare .
- *canalizare*, în zonă există rețele urbane de canalizare menajeră care nu vor fi afectate de amplasamentul propus; în profilul transversal al aleei de acces la proprietate - există rețele urbane de canalizare pluvială;
- *energie termică*, pe teren există o conductă de termoficare dezafectată.
- *energie electrică*, rețea urbană de distribuție, joasă și medie tensiune, cu traseu îngropat din aleea de acces;
- *gaze naturale*, rețele urbane de distribuție sunt existente în profilul transversal al aleei de acces, de unde ulterior se va branșa construcția propusă;
- *telefonie fixă*, cu traseu aerian pe latura estică a aleei de acces;
- *salubritate*, zona este cuprinsă în perimetrul deservit de operatorul local de gospodărie comună / salubritate;
- *transport în comun*, este asigurat de stațiile de călători aferente traseelor de microbuz care traversează zona.

3. REGLEMENTĂRI

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a

dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe P+4E, amplasat independent pe lotul în suprafață de 737,00mp + (200,00mp parcare).

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune de locuire într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, atât pentru construcția propusă cât și pentru construcțiile învecinate – astfel încât să se respecte prevederile art. 3 din Ordinul M.S. nr.119/2014. În acest sens s-a întocmit un studiu de însorire anexat documentației.

- Asigurarea iluminatului natural.

- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii componențiale

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către stradă;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- marcarea volumelor construcției precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă, conform PUG și R.L.U.B.
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și

pietonale, etc. Parcarea autovehiculelor se va asigura pe parcela proprietate privată, conform art. 7.4.25 din R.L.U.B.

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții bune funcțiunilor propuse pe amplasament, cât și respectarea indicatorilor urbanistici respectiv - 40,00% pentru P.O.T. și 2,00 pentru C.U.T. la un Hmax. = 15,00m conform PUG și R.L.U.B.

Se propune realizarea următoarelor funcțiuni.

Imobilul P+4E va cuprinde:

- parter și patru etaje: locuințe colective (două apartamente pe nivel și lift).

Sc = aproximativ 250,00 mp – 34,00%

Scd = aproximativ 1325,00 mp

Dimensiuni în plan: 21,00m x 12,20m – 12,50m.

H atic = 15,00 m față de cota teren sistematizat.

Clasa de importanță a construcției proiectate este: clasa III (normala).

Categoria de importanță este: "construcții de importanță normala", categoria "C".

Suprafața terenului = 737,00 mp din acte:

	Existent	Propus	Max. admis
P.O.T.	0,00 %	35,00 %	40 %
C.U.T.	0,0	1,80	2,00

- Spații verzi - propus = 95,00 mp – 12,80%
- Trotuare, terase, alei - propus = 92,00 mp – 12,50%
- Carosabil auto = 277,00 mp – 37,58%
- Împrejmuire (zid de sprijin) = 23,00 mp – 3,12%

TROTUARE – De jur împrejur, clădirea va avea un trotuar de gardă realizat din beton cu pantă de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de la 0,60m – la 1,20m.

1. **racorduri edilitare, rețele de incintă** - construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare menajeră de la rețelele existente la limita proprietății.

2. **spații verzi, amenajări exterioare** - suprafața de 95,00 mp spațiu verde din incintă se va amenaja cu gazon, flori, și arbusti pereni. Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

3. **platforme, acces, parcări** - accesul carosabil și pietonal se va face din aleea de acces existentă. Vor fi realizate 6 locuri parcare pe lotul de 737,00mp; 6 locuri parcaje pe terenul de 200,00mp și suplimentar 8 locuri de parcare pe terenul de 391,00mp aflat în apropiere (conform planșă de reglementari). Toate locurile de parcare se vor amplasa doar pe terenul proprietate privată al inițiatorului – conform R.L.U.B.

3.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți (*în cazul de față blocurile de locuințe P+4E - nr. 28 sc.B și nr.24 sc.B*).

În acest sens pentru asigurarea însoririi încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, atât pentru construcția propusă cât și pentru construcțiile învecinate – astfel încât să se respecte prevederile art. 3 din Ordinul M.S. nr.119/2014, s-a întocmit un studiu de însorire anexat documentației.

Se vor respecta retragerile minime obligatorii impuse prin Certificatul de Urbanism astfel:

- **stradal** – *retragere minimă de 3,00m de la limita de proprietate (alee acces).*
- **lateral** – *retragere de 0,5 x 15,00m - rezultă 7,50m de la limita de proprietate.*
- **posterior** – *retragere 0,5 x 15,00m - rezultă 7,50m de la limita de proprietate.*

- Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție.

Imobilul este o construcție monobloc cu o structură pe cadre din beton armat și zidărie din cărămidă cu goluri.

Se va asigura un nivel de protecție termică corespunzător zonei climatice utilizând materiale de izolație eficiente.

- Închiderile exterioare se vor face cu cărămidă eficientă și termosistem, finisate cu tencuiele de calitate superioară, tâmplărie PVC cu geam termopan.

- Finisajele interioare și compartimentările se vor realiza cu plăci de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli și pereți.

3.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

• DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITA PROPRIETĂȚII

- | | |
|---|-------------------|
| - față de limita de proprietate de nord-vest (proprietate Onofrei V.) | - 1,08m - 11,23m. |
| - față de limita de proprietate de nord-est (bloc locuințe) | - 7,55m. |
| - față de limita de proprietate de sud-est (alee de acces) | - 3,00m. |
| - față de limita de proprietate de sud-vest (bloc locuințe) | - 9,60m. |

• ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Octav Onicescu prin intermediul unei alei de acces ce deservește toate blocurile și proprietățile din incintă.

În idea de a asigura un număr de locuri de parcare cât mai mare se propune suplimentar pe lotul de 391,00mp crearea a încă 8 locuri, cu acces din str. O. Onicescu.

În acest scop este necesară construirea unui carosabil auto de servitute la parcela studiată.

De asemenea se impune crearea unei alei pietonale de legătură între construcția propusă și parcare, conform plan de reglementări urbanistice.

- **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

În caz de necesitate, mașina de intervenție a pompierilor are acces la clădire, din strada Octav Onicescu prin aleea de acces existentă din ansamblul de locuințe.

3.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOII CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate și destinația clădirii.

3.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Terenul este liber de sarcini. Pe amplasament se propune construirea unui imobil P+4E construcție de sine stătătoare.

3.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE A CONSTRUCȚIEI PROPUSE CU CELE EXISTENTE:

Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii spre domeniul public, păstrarea distanțelor necesare față de vecinătăți.

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată și prin regimul de înălțime (P+4E).

3.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul funcțiunea, necesitățile beneficiarului, forma terenului, clădirile existente, (vecinii) poziția acestuia față de străzile adiacente și orientarea față de punctele cardinale.

Pentru amplasarea clădirii față de vecinătăți se vor respecta distanțele necesare impuse prin Certificatul de urbanism.

3.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA.

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătate.

Din punctul de vedere al faunei și vegetației, datorită vecinătății în planul doi cu Parcul M. Eminescu nu sunt necesare a fi impuse condiții speciale de protecție.

3.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Colectarea deșeurilor se va realiza la punctual de colectare existent din cartier, iar îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiari și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

3.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

3.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Aceste lucrări constau în reamenajarea spațiilor verzi după terminarea lucrărilor. Se va semăna gazon și se vor planta arbuști pereni.

3.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE + CIRCULAȚIE

Terenul studiat este înclinat cu o pantă de aproximativ 5%. Pentru așezarea construcției pe teren și realizarea unui acces facil din strada existent se va aduce terenul la aceeași cotă sistematizată.

Construcția propusă nu va influența semnificativ traficul auto, parcajele realizându-se în interiorul parcelei studiate. Traficul pietonal din dreptul proprietății (trotuarul) va fi întrerupt doar în dreptul accesului la proprietate.

3.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Se propun lucrări de sistematizare pe verticală în vederea adaptării cât mai eficiente a construcției la teren, respectând configurația topografică a acestuia.

La elaborarea soluției de sistematizare pe verticală se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unor accese carosabile și pietonale lesnicioase la clădire.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață.

3.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, POT, CUT)

Construcția va fi P+4E, amplasată respectând prevederile Certificatului de Urbanism și ale Codului Civil față de vecinătăți.

Imobilul are un procent de ocupare a terenului de maxim 40,00%, și un coeficient de utilizare de maxim 2,00 admis conform PUG actual și Certificat de urbanism.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul propus are aliniamentul la 3,00m la limita proprietatii față de aleea de acces.

• ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚIE

Imobilul va fi amplasat în interiorul proprietății:

- | | |
|---|-----------|
| - față de limita de proprietate de nord-vest (proprietate Onofrei V.) | - 11,23m. |
| - față de limita de proprietate de nord-est (bloc locuințe) | - 7,55m. |
| - față de limita de proprietate de sud-est (alee de acces) | - 3,00m. |
| - față de limita de proprietate de sud-vest (bloc locuințe) | - 9,60m. |

• ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI

Imobilul va avea regimul de înălțime Parter + 4 Etaje, având înălțimea maximă la atic de 15,00m, față de cota terenului sistematizat.

• PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare existent P.O.T. = 0,00 %

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 34,00 % (maxim admis 40,00%)

• COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare existent C.U.T. = 0,00

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 1,80 (maxim admis 2,00)

Conform legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001, anexa nr. 2 - definirea termenilor utilizați în lege:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

3.16. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul construcției: **imobilul**
- zona cu spații verzi și spații plantate
- zona pentru echipare edilitară-căi de comunicație și amenajări aferente.

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa –“Reglementări Urbanistice”

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SUPRAFAȚĂ PARCELĂ CONSTRUIBILĂ	737,00mp	100%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ EXISTENT	0,00mp	0,00%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘ	250,00mp	34,00%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE, ALEI	92,00mp	12,50%
CIRCULAȚII CAROSABILE	277,00mp	37,58%
SPAȚII VERZI	95,00mp	12,80%
ÎMPREJMUIRE (în interiorul parcelei)	23,00	3,12
TOTAL PARCELĂ	737,00mp	100,00%
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ CONSTRUIBILĂ	200,00mp	100,00%
CIRCULAȚII CAROSABILE	200,00mp	100,00%
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ CONSTRUIBILĂ (suplimentar)	391,00mp	100%
CIRCULAȚII CAROSABILE	228,00mp	58,32%
SPAȚII VERZI	149,00mp	38,10%
ALEE PIETONALĂ de legătură cu imobilul proiectat	14,00	3,58%

Pe terenul în suprafață de 200,00mp există o construcție anexă de 24,80mp ce se va desființa după aprobarea PUD.

3.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru consum menajer se va realiza prin branșare la rețeaua orașului existentă în zonă.

canalizarea

Canalizarea construcției va fi racordată la sistemul de canalizare al orașului, prin descărcare gravitațională.

Concluzii:

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), în baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor avea în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene.
- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

Concluzii:

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune, precum și amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorului.

alimentarea cu căldură

Necesarul de căldură pentru încălzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 și al STAS-ului 1907/2-91, ținând cont de temperatura aerului exterior, $t_e = -18^\circ\text{C}$ (zona climatică III), viteza vântului $v = 7 \text{ m/s}$ (zona eoliană IV), parametrii aerului interior, în funcție de destinația încăperilor, de orientare și de elementele constructive de închidere exterioară ale clădirii.

Soluția optimă pentru încălzire este cea cu centrale termice murale individuale, pe gaze naturale pentru fiecare apartament.

instalații de telecomunicații

Cladirea va fi racordată la rețelele de telefonie ale municipiului Botosani.

deșeurii

Imobilul de locuințe colective se va racorda la rețelele existente în zonă pentru salubritate.

3.18. FORME DE POLUARE ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE

- Impactului potențial al obiectivului

Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Imobilul se va racorda la rețele publice de utilități de tip urban.

impactul asupra populației

Obiectivul, prin destinația de locuire va **produce impact pozitiv asupra populației**.

impactul asupra sănătății umane

Terenul în suprafața de 737,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Botosani, UTR nr. 16 – Llu1 / subzona exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, iar obiectivul de investiție propus se înadresează în funcționalitatea permisă a zonei. Prin amplasamentul propus față de vecinătăți sunt asigurate perioadele de însorire în conformitate cu legislația în vigoare. Obiectivul **nu produce impact semnificativ asupra sănătății umane**.

impactul asupra faunei și florei

Prin realizarea obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E” **nu se produce un impact semnificativ asupra faunei și florei din preajmă** amplasamentul aflându-se în fața de Parcul M. Eminescu.

impactul asupra solului

Se poate polua solul de pe amplasamentul analizat numai în cazul în care :

- deșeurile sunt colectate pe suprafețe nebetonate;
- apele uzate vin în contact direct cu solul și subsolul amplasamentului;

Atât deșeurile valorificabile, nevalorificabile cât și deșeurile menajere se vor colecta, depozita și evacua corespunzător la punctele special amenajate din ansamblul de locuințe.

Desfășurarea activității pe amplasament în conformitate cu regulamentul de funcționare precum și cu respectarea condițiilor impuse în autorizații **nu va produce o poluare semnificativă a solului**.

impactul asupra folosințelor, bunurilor materiale

Amplasamentul obiectivului **nu va afecta folosința bunurilor materiale** existente în zona.

impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei

Obiectivul va fi alimentat cu apă din rețeaua publică a orașului.

Apele uzate menajere care provin de la consumatori sunt colectate în rețeaua orașului. Din procesul de construire nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel că se estimează un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă.

Apele pluviale vor fi colectate de pe terasa obiectivului prin conducte pluviale și dirijate către canalizarea pluvială a orașului.

impactul asupra calității aerului

- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel;
- activitățile pentru realizarea lucrărilor proiectate nu conduc la emisii de poluanți, cu excepția particulelor de praf, a gazelor de eșapament rezultate de la vehiculele pentru transportul materialelor.
- transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții, cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăștierei acestor materiale;

Estimarea emisiilor de poluanți pe baza factorilor de emisie se face conform metodologiei OMS 1993 și AP42-EPA.

Sistemul de construcție fiind simplu, nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijată se încadrează în legislația de mediu în vigoare, iar sursele de emisie nedirijată ce pot apărea în timpul punerii în opera sunt foarte mici și, prin urmare, **nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.**

Impactul asupra calitatii atmosferei generat de sursele din amplasamentul obiectivului analizat este strict local și se estimează încadrarea în limitele prevăzute de STAS 12574 - 87 și Ordinului 592/2002 al MAPPM pentru toți poluanții.

impactul asupra climei

Se estimează ca funcționarea acestui obiectiv **nu produce impact semnificativ asupra climei.**

impactul asupra zgomotelor și vibrațiilor

Zgomotele și vibrațiile nu pot apărea datorită destinației de locuire.

Considerând faptul că pentru activitatea curentă se estimează **că nivelul acustic produs de obiectivul analizat se va încadra** în limitele STAS 10009/88. Astfel STAS-ul 10009/98, impune la limita incintelor o valoare de 65 dB(A) și o curbă de zgomot de 60 dB(A), la exteriorul clădirilor un nivel de zgomot de 50 dB(A), conform STAS 6161/1/79.

impactul asupra peisajului și mediului vizual

După terminarea lucrărilor de investiție peisajul va fi unul vizibil îmbunătățit prin realizarea obiectivului propus dând zonei un aspect de ordine și bunăstare.

impactul asupra patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

Nu este cazul. În vecinătate nu se află obiective din patrimoniul istoric și cultural.

extinderea impactului (zona geografică, numărul populației / habitatelor / speciilor afectate);

Se estimează încadrarea cantitativă în valorile admise prevăzute de legislația în vigoare.

Limitele legal admise la care se raportează rezultatele obținute sunt cele prevăzute prin următoarele normative:

- probele de apă uzată-NTPA 001/2005 și NTPA 002/2005 modificat și completat de HG 352/2005
- Probele de aer în emisie-Ordinul 462/1993
- STAS 10009/1988-referitor la limita de zgomot.

teritorii ecologice – special ocrotite – SITURI NATURA 2000

Conservarea biodiversității reprezintă în perioada actuală una din problemele importante la nivel național și european. Diversitatea sistemelor vii este esențială în menținerea echilibrului ecologic, în asigurarea capacității de suport a ecosistemelor naturale și artificiale. Pierderea sau dispariția unei specii nu este un eveniment izolat, date fiind intercondiționările complexe cu biocenoza din care face parte. Vor fi afectate astfel toate speciile de care depinde sau pe care le susține în plan trofic.

Amplasamentul studiat nu face parte din situl natura 2000.

masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra

mediului:

Se interzice efectuarea oricaror modificari ale construcțiilor și instalațiilor utilitare fără documentație elaborată și avizată conform reglementarilor în vigoare ;
Se interzice utilizarea instalațiilor cu defecțiuni și improvizații ;

Atât pe perioada execuției lucrărilor, cât și pe perioada de derulare a lucrărilor de construcție a obiectivului se vor lua măsurile necesare pentru:

- evitarea scurgerilor accidentale de produse petroliere de la autovehiculele transportatoare;
- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate direct pe sol în spații neamenajate corespunzător;
- amenajarea provizorie a unui grup sanitar corespunzător;
- refacerea zonelor afectate de realizarea lucrărilor;
- în perioada execuției nu se vor utiliza materiale de construcții preambalate în saci, betonul se va aduce preparat în stațiile de betoane, se va utiliza doar nisip, balast, piatră în vrac, materiale care nu produc un impact negativ asupra solului.
- pământul rezultat din săpături se va depozita în interiorul amplasamentului, fiind utilizat ulterior ca și umpluturi și la sistematizarea pe verticală;

Pentru depozitarea deșeurilor se vor utiliza containere metalice etanșe, cu capac, până la evacuarea acestora.

Activitatea, nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu sol și subsol, încadrându-se în legislația în vigoare.

Instruirea personalului asupra pericolului și măsurile de prevenire și stingere a incendiilor specifice activităților ce se vor desfășura ;

Conformarea pe linie de Situații de Urgentă și Sanitate și Securitatea Muncii;

Respectarea legislației referitoare la protecția mediului ;

natura transfrontiera a impactului.

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin investiția propusă se va realiza un imobil care va contribui la fondul imobiliar sporind numărul de locuințe și spații comerciale din zonă.

5.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar.

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire imobil P+4E.
4. Platforme și trotuare incintă.
5. Acces carosabil.
6. Spații verzi, amenajări exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (PTh-DE)

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Botoșani, investitorul, pe baza C.U. emis de Primăria Botoșani va putea trece la fazele DTAC și PTh de proiectare.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – construcții de locuit.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Pe parcursul elaborării documentației, investitorul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, această operațiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistență tehnică de specialitate.

BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicata;

- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;

CONSTRUIRE LOCUINTA P+4 ETAJE

- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicata;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicata;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicata;

- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;

- LEGE nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr. 422/2001 actualizată 2013 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;

- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;

- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;

- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicata;

- Codul Civil

- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurator;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - modificat;

Întocmit:

Urbanist - c.arh. Munteanu Rodica

Coordonator Urbanism: arh. Tulbure Mihai