



J07/886/1992 CIF: 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel +40 744 527 303
+40 331 103 735

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.
C369.17
beneficiar

*COMASARE PARCELE, EXTINDERE SI MODERNIZARE
CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA
BOTOSANI, str. Cuza VODA nr 14*

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru **PUD**

COMASARE PARCELE, EXTINDERE SI MODERNIZARE CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA BOTOSANI, str. Cuza VODA nr 14

proiect : **nr. C 369 / 2017**

faza proiectare : **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general : **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar : **Ionut Iulian APOSTU**
Botoșani, str. Cuza VODA nr 14

SC CONCEPT SRL

martie 2019

arh. Dan Octavian BOTEZ

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Plan Urbanistic de Detaliu

piese desenate

PUD 01	plan încadrare în zonă
PUD 02.	situație existentă,
PUD 03	reglementări urbanistice,
PUD 04	reglementări echipare edilitara,
PUD 05	circulatia terenurilor,

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 865 / 24 11 2017 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI
- Acte de proprietate
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Extrs de carte funciara pentru informare
- Ridicare topografica, vizata de catre OCPI;
- Studiu geotehnic.
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate.

SC "CONCEPT" SRL,

arh Dan Octavian Botez

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 GENERALITATI

1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării	COMASARE PARCELE, EXTINDERE SI MODERNIZARE CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA - BOTOSANI, str. Cuza VODA nr 14
proiect	nr. C 369 / 2017
elaborator	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com
beneficiar	Ionut Iulian APOSTU Botoșani, str. Cuza VODA nr 14

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire 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 specific urbanistica și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr. 865 / 24 11 2017.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru "**EXTINDERE SI MODERNIZARE CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA**" in imobilele existente, din Botosani, str. Cuza VODA nr. 4 (CAD 59580, CAD 63233, CAD 59655, CAD 59656 si CAD 59728).

Acest studiu are in vedere identificarea solutiilor optime pentru urmatoarele obiective:

- schimbarea functionalitatii imobilului existent;
- organizarea / zonificarea functionala a terenului studiat si propunerea solutiei optime pentru modernizarea constructiei de birouri existente si construirea in extindere a unui corp nou de cladire;
- stabilirea de amplasamente pentru constructiile propuse si a conditiilor necesare realizarii obiectivului propus.

La elaborarea PUD se urmareste si optimizarea circulatiilor carosabile / pietonale in perimetrul studiat si, armonizarea acestora cu functionalitatile existente si propuse pentru aceasta zona.

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 de teritoriul intravilan al municipiului BOTOSANI.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr. 865 / 24 11 2017.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivele de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a accesurilor la obiectiv, precum și, corelat cu circulațiile existente in zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale in incinta imobilului;
- integrarea optima a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafata de teren existenta pe amplasament si, 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.

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 500, 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.

1.3 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.

1.4 mod de prezentare

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

2 analiza situației existente

2.1 cartarea fondului construit

Teritoriul studiat este localizat in zona centrala a municipiului Botosani, in zona rezidentiala veche a orasului, ce a fost configurata urbanistic in structura urbana actuala, in decursul evolutiei istorice a localitatii.

In acest perimetru urban, zona centrala reprezinta categoria urbanistica referitoare la teritoriul in care se grupeaza functiuni cu caracter de centralitate, precum;

- institutii publice si servicii de interes general, din care unele cu caracter de unicitate sau de lux;

- constructii reprezentative, dintre care unele de importanta istorica;
- locuinte multifamiliare cu o configuratie spatiala deosebita;
- spatii amenajate cu expresivitate si importanta deosebita;
- spatii reprezentative pentru turism, agrement, promenada sau activitati traditionale;
- elemente importante de semnalizare si de informare;
- retea carosabila si pietonala specifica acestui conglomerat functional.

Interventiile urbanistice din acest perimetru, efectuate in ultimii ani, s-au caracterizat prin succesive parcelari ori comasari de terenuri avand ca obiectiv principal completarea ori improspatarea fondului construit existent.

Amplasamentele imobilelor studiate sunt situate la vest de str. Cuza VODA (cca 25 m de aceasta), la nord de str. MARCHIAN (cca 50 m de aceasta), pe latura estica a str. aleea UNIRII (principala artera de circulatie a ansamblului de locuinte Marchian) si au ca vecinatati directe: nord est - bloc locuinte P+4; la est - sediul UPC Botosani, P+1; la sud est - cladire P+1; la sud - spatii comerciale P si constructii de garaje; la sud vest - sediu partid politic P; la nord vest - bloc locuinte P+4.

In vecinatatea amplasamentul avut in vedere pentru noua constructie din Botosani, str. aleea UNIRII nr. 14 se gasesc monumente de arhitectura inscrise in Lista Monumentelor Istorice la o distanta de (localizare in plansa PUD 01 - plan incadrare in zona):

- cca 87 m - **cod LMI BT-II-m-B-02037** - Teatrul Mihai EMINESCU, str, Cuza VODA nr. 3, constructie datata la 1916
- cca 120 m - **cod LMI BT-II-m-B-01873** - Casa P+1, str, Cuza VODA nr. 5, constructie datata la 1920
- cca 102 m - **cod LMI BT-II-m-B-01907** - Casa Garabet CIOLAC, str. Marchian nr.7, constructie datata la mijlocul sec.XIX.

Zona de amplasament dispune de cai de acces carosabil si pietonal modernizate, precum si de echipare cu retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie, televiziune prin cablu, salubritate.

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilele care fac obiectul prezentului PUD (teren si constructii), sunt situate în intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Cuza VODA nr. 14, identificate prin CF 59655, 59580, 59656, 59728 si 63233 / UAT BOTOSANI, cu o suprafata totala de teren de 858 mp, categoria de folosinta - curti constructii si, constructii existente care insumeaza 299 mp suprafata construita, respectiv 459 mp suprafata construit desfasurata.

Imobilele sunt proprietate a lui Ionut - Iulian APOSTU, fiind dobandite de catre acesta urmare Actelor Notariale:

- nr 294/ 09/ 07/2014 - CAD 59655 (fost 5451/7/2/1);
- nr 294/ 09/ 07/2014 - CAD 59580 (fost 5451/7/2/1);
- nr 318/ 10/ 05/2016 - CAD 59656 (fost 5451/7/2/2);
- nr 241/ 12/ 06/2014 - CAD 59728 si
- nr 520/ 13/ 11/2014 - CAD 63233.

In evidentele cadastrale se mentioneaza faptul ca imobilul **CAD 59656** (67 mp) este inregistrat cu suprapunere reala cu imobilul cu nr cadastral 61102, motiv pentru care pana la o solutionare a situatiei cadastrale, aceasta parcela **nu poate face obiectul comasarii si, in consecinta, nu face parte din prezenta documentatie urbanistica.**

Planul Urbanistic General al municipiului BOTOSANI incadreaza in **UTR nr. 7** - Zona Centrala a Municipiului BOTOSANI, zona **IS** - institutii si servicii publice de interes general, subzona **ISps** - constructii pentru alte prestari servicii.

Pentru aceasta UTR, respectiv pentru imobilele studiate, prin Certificatul de Urbanism este amintit regimul special impus terenului: imobil situat **in zona de protectie a monumentelor istorice** (Teatrul Mihai EMINESCU, str, Cuza VODA nr. 3, constructie datata la 1916 cod LMI BT-II-m-B-02037; Casa P+1, str, Cuza VODA nr. 5, constructie datata la 1920 - cod LMI BT-II-m-B-01873 si Casa Garabet CIOLAC, str. Marchian nr.7, constructie datata la mijlocul sec.XIX - cod LMI BT-II-m-B-01907), pentru care se are in vedere **interdictia temporara de construire pana la intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local;**

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilelor studiate are folosinta actuala de **curti constructii**.

Pentru aceasta zona sunt stabilite **reglementari fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare A**.

Regimul tehnic care caracterizeaza amplasamentul studiat are urmasorii indicatori:

- procent de ocupare teren	existent	37,80%
- coeficient de utilizare teren	existent	0,58
	*In functie de necesitatile functiunii, de contextul urban precum si de aspecte estetice si compozitionale, POT si CUT se stabilesc prin documentatia urbanistica aprobata (art 7.5.24 RLU BOTOSANI)	
- regim de inaltime	existent	P... P+4
	*Regimul de inaltime al cladirilor este precizat prin PUG Botosani si se va stabili in corelatie cu necesitatile functiunilor respective si cu contextul urban prin documentatia urbanistica aprobata conform actelor normative in vigoare (art 7.5.22 RLU BOTOSANI)	
- aliniamente parcela	stradal	str. Cuza VODA (front secund)
	lateral	proprietati private si patrimoniul Municipiului Botosani
	posterior	proprietati private si patrimoniul Municipiului Botosani
- alinierea constructiilor	stradal	se vor reglementa prin documentatia de urbanism
- retrageri obligatorii	stradal	se vor reglementa prin documentatia de urbanism
	lateral	se vor reglementa prin documentatia de urbanism
	posterior	se vor reglementa prin documentatia de urbanism
- accesuri carosabile si pietonale		se vor reglementa prin documentatia de urbanism
- echipare cu utilitati		alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, energie termica, gaze naturale, telefonie, televiziune prin cablu, salubritate, transport urban

2.3 analiză geotehnică

Studiul geotehnic întocmit de către SC GEOFORAJ SRL Botosani pentru acest amplasament evidențiază:

- Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren, se estimează, o categorie geotehnică 1, iar riscul geotehnic redus.
- În vederea stabilirii categoriei geotehnice, s-a procedat conform tabel B3 din anexa 1.1.a Indicativului NP 074/200, luându-se în considerare factorii de risc geotehnic.

tabel B3

Factori de avut în vedere	Aprecieri	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță.		3
Vecinatati	Normala	1
Riscul seismic	Fără risc	2
Riscul geotehnic	$a(g) = 0,20$	9 pct.

- Incadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel (B4):

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

- Pentru condițiile de teren din tabelul B4, s-au făcut aprecieri ale litologiei formațiunilor geologice traversate prin foraje în conformitate cu tabelul B3 din indicativul de mai sus menționat.
- Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic pe amplasament.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pământ ;
- sol vegetal;
- praf cafeniu indesar;
- praf argilos galben vartos;
- argila nisipoasă galbenă vartoasă, ml.4,4 stratul devine consistent vartos ;
- argila nisipoasă, galbenă verzui, plastic vartoasă, ml 5,60m stratul devine vartos la tare ;
- argila marnoasă, galbenă, plastic vartoasă la tare.
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 3,40-3,50 m și are caracter fluctuant.
- Condiții de fundare
 - Zona studiată, propusă pentru amplasarea construcției nu este supusă pericolului inundațiilor;
 - Amplasamentul propus pentru realizarea investiției are stabilitatea generală

- si locala asigurata si se pote amplasa constructia propusa.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, plastic vartos.
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi, 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.
- Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:
 - $P_{conv.baza} = 170 \text{ Kpa}$.
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimea de 3,40-3,50 m si are caracter fluctuant functie de nivelul precipitatiilor.
- Intrucat terenul de fundare se incadreaza in categoria pamanturi sensibile la umezire grupa A, la proiectare, executie si exploatarea constructiei se vor respecta prescriptiile Normativului P7 / 2000.

De asemeni se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare .In acest sens se vor respecta prevederile din normativele in vigoare.
- În conformitate cu prevederile indicatorului Ts, pamânturile în care se vor executa sapaturi se încadrează în urma toarele categorii de teren:
 - umplutura de pamant - teren mijlociu, sap. mecanica-teren categoria I;
 - praf - teren mijlociu, sap. mecanica-teren categoria I;
 - praf argilos - teren mijlociu, sap. mecanica-teren categoria II;
 - argila nisipoasa - teren tare, sapatura mecanica-teren cat. I;
 - argila marnoasa - teren foarte tare, teren categoria III
- La proiectare se vor avea in vedere precizarile Normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea maxima de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada.
- În conformitate cu Normativul P100/1 - 2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:
 - accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,20 \text{ g}$
 - perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

La proiectare se vor avea in vedere precizarile Normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic, căruia îi aparține Municipiul BOTOSANI, impune încadrarea în zona C – după STAS 10101/21-92 și zona B – după STAS 10101/20-92.

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;

Se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic în următoarele situații;

- o obligatoriu pentru verificarea și atestarea calității stratului de fundare;
- o în cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea

- o descrisă în prezentul referat;
- o în cazul depistării unor accidente subterane pentru avizarea soluțiilor ce se impun;
- o la verificarea unor lucrări dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.

2.4 analiză a fondului construit

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilele existente cu funcțiunile de: **construcții administrativ-sociale** cu folosința de **birouri**, respectiv **garaj**, imobile care sunt analizate în prezentului studiu, se găsesc în intravilanul municipiului Botosani, la str. Cuza VODA nr. 14, sunt constituite din:

- **teren** cu suprafața totală de 791,00 mp, cu categoria de folosință - *curți construcții*.
- **construcții administrative și social culturale** cu folosința de **birouri**, corp A - P+1 și corp B - parter, cu suprafața construită de 279 mp, construite cu zidărie de cărămidă, acoperite cu tablă
- **construcție anexă - garaj**, parter cu suprafața construită de 20 mp, construit în anul 1995 cu zidărie de cărămidă, acoperit cu tablă.

parcela cadastrală	teren	construcții	
EXISTENT		AC	ADC
CAD nr	mp	mp	mp
59580	279	279	439
63233	377		
59655	110		
59728	25	20	20
TOTAL	791	299	459

POT existent **37.80** %

CUT existent **0.58**

NOTA imobilul CAD 59656 (67 mp), este înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul CAD 61102

Direct învecinat cu limitele terenului studiat, în situația existenței sunt următoarele proprietăți / construcții cu distanțele aferente:

- nord - spații vezi și plantate și platforma de parcare (patrimoniul Municipiului Botosani) și parcela CAD 59656;
- est - imobil cu locuințe multifamilare, P+4, proprietate privată, la minim 1,00 m față de limita de proprietate;
- imobil administrativ, sediul UPC Botosani, proprietate privată, la minim 5,00 m față de limita de proprietate;
- sud - imobil administrativ, garaj, P, proprietate privată, cuplaj la limita de proprietate cu corp A (birouri);
- imobil anexă - garaj, P, proprietate privată, cuplaj la limita de proprietate cu construcția de garaj propusă a fi desființată;
- vest - imobil administrativ - sediu partid politic, proprietate privată, la minim 12,55 m față de limita de proprietate;
- imobil cu locuințe multifamilare, P+4, proprietate privată, la minim 13,50 m față de limita de proprietate.

Pe latura estică, orientată către str. Cuza VODA și nordică, limita de proprietate (CAD 63233) este împrejmuțată cu gard transparent alcătuit din panouri de sarmă montate pe

stalpi metalici incastrati in fundatii de beton. Pe latura vestica a proprietatii, orientata catre str. aleea UNIRII, terenul este neimprejmuit.

Pentru asigurarea amplasamentului avut in vedere la construirea unui nou corp de cladire cu functiunea de birouri (parcelele CAD 69655 si 59728), in situatia existenta se afla constructia anexa - garaj, parter cu suprafata construita de 20 mp, constructie care urmeaza a fi desfiintata.

Bilantul teritorial al celor 4 imobile analizate, in situatia existenta, precum si indicatorii urbanistici aferenti acestora, este urmatorul:

BILANT TERITORIAL	situatie existenta					
	Nr. cadastral	categ. folosinta	proprietate	supr. din acte mp	supr. masurat mp	%
teren		curti constructii	Ionut APOSTU	791.00	791.00	
constructii					299.00	37.80
carosabil					377.00	47.66
pietonal					35.00	4.42
spatii verzi plantate					80.00	10.11
				POT	37.80	%
				CUT	0.58	

Imobilul beneficiaza de racorduri la retele de utilitati necesare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie si salubritate.

2.5 căi de comunicații

Zona studiata este localizata in intravilan, in Zona Centrala a Municipiului Botosani, intr-un perimetru delimitat de strazile Cuza VODA, MARCHIAN si aleea UNIRII, artere carosabile modernizate avand suprafata de rulare cu imbracaminte asfaltica.

Strazile Cuza VODA si MARCHIAN, cu profil transversal bine configurat, au cate patru benzi de rulare, cate doua pe sens si, trotuare laterale pavate cu blocuri de ciment autoblocante.

Aleea UNIRII, este artera principala de acces in interiorul ansamblului de locuinte MARCHAN, fiind configurata cu un profil transversal alcatuit din carosabil de cca 5,50 m latime, cu carosabil de 3,50 si trotuare laterale de cca 0,50, respectiv 1,20 m latime. In zona de amplasare a cladirii de birouri, traseul aleii UNIRII are sens unic, catre str, MARCHIAN.

In zona invecinata amplasamentului propus pentru noul corp de cladire de birouri, tronsonul aleii UNIRII a fost recent reabilitat cu profilu transversal: 0,50 m trotuar vestic, 3,50 m carosabil si 1,20 m trotuar estic.

Accesurile la imobilele analizate, carosabil si pietonal, sunt asigurate in prezent dupa cum urmeaza:

- carosabil din strada Cuza VODA (cca 35 m), pe calea de acces existenta intre Sediul UPC si cladirea P+1, la incinta constructiilor de birouri existente;

- din aleea UNIRII (cca 50 m), la zona de amplasament propus pentru noul corp de cladire;
- pietonal din strada Cuza VODA si din aleea UNIRII, pe traseele cailor de acces carosabil;
- din interiorul ansamblului de locuinte, pe platforma de parcare existenta, la incinta constructiilor de birouri existente.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona amplasamentului studiat dispune de retele de utilitati necesare functionarii noului obiectiv, dupa cum urmeaza:

- *alimentare cu apa*, retele existente pe amplasament, racordate la retele urbane din profilul transversal al str. Cuza VODA, respectiv aleea UNIRII si camine apometru in incinta imobilului;
- *canalizare (sistem divizor - menajer si pluvial)*, retele canalizare menajera existente pe amplasament, racordate la retele urbane din profilul transversal al str. Cuza VODA; sistematizarea verticala asigura dirijarea apelor pluviale catre rigolele stradale;
- *energie electrica*, retele subterane existente pe amplasament, racordate la retele urbane de distributie din profilul transversal al str. Cuza VODA, respectiv aleea UNIRII cu puncte de racord in incinta imobilului, in proximitatea limitei de proprietate stradala;
- *gaze naturale*, retele aeriene existente pe amplasament, racordate la retele urbane subterane de distributie din profilul transversal al str. Cuza VODA, cu punct de racord la limita de proprietate stradala;
- *telefonie fixa*, cu traseu suteran pe latura vestica a str. Cuza VODA;
- *salubritate*, zona este cuprinsa in perimetrul deservit de operatorul local de gospodarie comunală / salubritate;
- *transport in comun*, este asigurat de statiile de calatori din proximitate.

3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

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 lucrarilor de **extindere si modernizare a unor constructii de birouri existente** in BOTOSANI, str. Cuza VODA nr 14 (CAD 59580, CAD 63233, CAD 59655, si CAD 59728).

Pentru indeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate si a conditionarilor din Certificatul de

Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 865 / 24 11 2017 pentru parcelele de teren ce aparțin lui Ionuț Iulian APOSTU, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se are în vedere:

- pentru asigurarea condițiilor de construibilitate și optimizarea funcțională în zona studiată este necesară *comasarea celor 4 parcele analizate (CAD 59580, CAD 63233, CAD 59655, și CAD 59728)*;
- *menținerea a funcționalității imobilului existent*, cu activitatea existentă de construcții administrative și social culturale cu folosința de **birouri**;
- *optimizarea circulațiilor carosabile și pietonale* în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente cât și cele propuse pentru această zonă.
- *organizarea / zonificarea funcțională a suprafeței de teren* ce aparține imobilului studiat și adoptarea soluției optime pentru construirea în extindere a unui nou corp de clădire cu funcționalitatea de birouri cu regim de înălțime de trei niveluri (P+2);
- *stabilirea de amplasamente* pentru construcțiile și amenajările aferente activității desfășurate în acest imobil.

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUD și, care vor sta la baza întocmirii unor viitoare documentații tehnice prin care se va putea solicita eliberarea Autorizațiilor de Construire, au în vedere:

- recomandarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice de retragere a construcțiilor pentru a recupera fondul construit vechi (aviz DJC Botosani nr.197/19 02 2018);
- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament (existente și de perspectivă), stabilirea modului de asigurare a accesurilor la obiectiv precum și, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale, precum și a parcarilor în incintă;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- eventuale necesități de circulație juridică a terenurilor.

3.2 descrierea soluției

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

Pentru realizarea obiectivului de investiție - **extindere și modernizare a unor construcții de birouri existente** -, unitate administrativă și social culturală, pentru care construcția corpului nou din extindere, cu regim de înălțime de trei niveluri (P+2), în incinta imobilului rezultă urmarea comasării celor 5 parcele deținute în proprietate, se propune următoarea zonificare funcțională:

A zona edificabilă **CORP DE CLADIRE pentru BIROURI**

- a Pentru edificarea în extinderea construcțiilor existente (corp A, P+1) a unui nou CORP DE CLADIRE cu funcționalitatea de BIROURI, se propune realizarea acestuia în condițiile următorilor parametri / indicatori:

- *amplasament* pe actualele parcele cadastrale CAD 59655 si 59728, (cu desfiintarea constructiei anexa - garaj), la limita de proprietate stradala orientata catre aleea UNIRII, in cuplaj cu; est - cladire birouri corp A (P+1), nord - parcela CAD 59656 (proprietate Ionut Iulian APOSTU) si sud - cladire anexa - garaje (P)
- *dimensiuni planimetrice*
 - latime 10,30 m (7,00 + 3,30 m)
 - adancime 9,00 ... 10,50 m
- *suprafete*
 - construita 103,20 mp
 - defasurata 309,60 mp
 - utila (birouri) 177,00 mp (numar salariatii = 22 persoane)
- *regim de inaltime*
 - Parter + 2 etaje (inaltime nivel 3,00 m), + 9,60 la atic (+10,00 de la cota terenului sistematizat)
- *functional*
 - parter acces principal, receptie, sala conferinte, birouri administratie, casa scarii, grup sanitar, oficiu, centrala termica
 - etaj 1 si 2 birou, grup sanitar, oficiu
 - circulatii scara interioara

*la nivelul parterului se va asigura circulatie orizontala pentru integrarea functionala cu constructia de birouri existenta (corp B)

Constructia propusa a fi realizata in extindere va avea urmatorul *sistem constructiv*:

- fundatii din beton armat turnat monolit;
- grinzi de fundare, beton armat turnat monolit;
- structura de rezistenta alcatuita din cadre (stalpi si grinzi) si plansee din beton armat turnat monolit;
- pereti autoportanti din zidarie de caramida cu goluri verticale (25 cm grosime) + BCA (20 cm grosime) la inchideri exterioare, si BCA 25 cm la compartimentari interioare;
- perete de sticla pe structura metalica la inchiderile exterioare orientate catre sud (str. MARCHIAN) si vest (aleea UNIRII);
- tencuieli interioare din var - ciment, glet si zugraveli lavabile, culoare alb;
- tencuieli exterioare, in campuri, cu granulat diferita, cu vopsitorii lavabile culoare alb, crem deschis;
- pereti de compartimentari interioare in zona de birouri din gips carton + termoizolatie, de 10 cm grosime;
- placaje de faianta in grupuri sanitare si oficii;
- acoperis terasa circulabila (cu amenajarea unui loc pentru fumat) cu scurgerea apelor pluviale prin canalizare interioara;
- tamplarie interioara din PVC culoare alb;
- tamplarie exterioara din aluminiu culoare alb, cu geam termopan;
- pardoseli din gresie ceramica mata, antiderapanta, culoare crem, sau parchet stratificat (in concordanta cu functionalitatea incaperii);

instalatii interioare

- Sanitare (apa, canal, hidranti - coloane si distributie);
- Electrice (circuite de iluminat, prize, curenti slabi, alarmare si

paratonare)
Termice / climatizare (coloane, distributie, ventiloconvectoare de pardoseala sau de tavan).

- b Pentru constructiile, cu functionalitatea de birouri, existente pe amplasament (corp B), avand in vedere starea fizica in care se gasesc urmare indelungatei perioade de exploatare, cu sumare interventii de reparatii, a fost eliberata Autorizatia de Construire necesara si sunt in curs de executie lucrarile de construire necesare pentru obiectivul "RECONSTRUIRE IMOBIL CORP B CU DESTINATIA BIROURI".

B zona circulatii in incinta imobilului

La elaborarea prezentei documentatii urbanistice, prin configurarea zonei de circulatii (carosabil si pietonal) din imobilul rezultat urmare comasarii celor cinci parcele studiate, s-a avut in vedere:

- asigurarea accesului carosabil principal, cu mentinerea si dimensionarea corespunzatoare a caii de acces din str. Cuza VODA;
- asigurarea accesului carosabil secundar, cu mentinerea si dimensionarea corespunzatoare a caii de acces din alea de acces existente in ansamblul de locuinte;
- asigurarea platformelor de parcare necesare, pentru 7 autoturisme prin valorificarea suprafetei de teren din incinta interioara a corpurilor de cladire existente;
- asigurarea circulatiei pietonale in incinta obiectivului, mentinand accesurile existente - din str. Cuza VODA, in platforma de parcare din ansamblul de locuinte si alea UNIRII -, prelungite cu alei si platforme care sa deserveasca atat constructiile existente cat si cele propuse.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare: SF / PTh / DTAC.

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.

Indicatorii urbanistici preconizati pentru realizarea constructiilor propuse sunt prevazuti in plansa PUD 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulatiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relatiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva), precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Prin Regimul Tehnic din Certificatul de Urbanism, cat si urmare a amplasamentului particular al teritoriului studiat, pentru acest obiectiv sunt reglementate accesurile carosabile si pietonale, atat din str. Cuza VODA cat si din alea UNIRII.

Luand in considerare analiza preliminara elaborarii PUD, solutia adoptata pentru organizarea circulatiilor in zona studiata are in vedere:

- mentinerea accesului existent - *acces principal* -, pe calea de acces care porneste din str. Cuza VODA si dimensionarea acestuia conform normativelor in vigoare;
- mentinerea accesului existent din alea UNIRII avand in vedere si existenta

- spatiului necesar pentru dimensionarea acesteia conform normativelor in vigoare;
- dezvoltarea, in continuarea accesului principal, pentru deservirea constructiilor propuse, a unei platforme carosabile, care sa asigure atat banda de circulatie carosabila, cat si spatiul necesar manevrelor de intoarcere a mijloacelor de transport si interventii in interiorul parcelei;
- amenajare platformelor de parcare in interiorul parcelei (CAD 63233), pentru un total de 7 autoturisme care sa deserveasca cladirile de birouri, existente si propusa

NOTA:

- HG 525 RGU, anexa 5: Construcții administrative - câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați).
- avand in vedere atat capacitatile existente cat si cele propuse, numarul de salariatii existent in corpul A si B (CAD 59580), 30 de persoane va fi suplimentat cu 22 de persoane in constructia de birouri propusa in extindere;
- necesarul de locuri de parcare: $53 / 10 \times 1,2 = 6,36$ locuri de parcare

Suprafata aleii de acces si a platformelor de parcare in solutia propusa totalizeaza 292,00 mp (36,92% din suprafata terenului).

Aleile carosabile precum si platformele carosabile, de circulatie ori de parcare, dezvoltate in concordanta cu cerintele functionale specifice acestui obiectiv, se recomanda a fi realizate cu un sistem constructiv bazat pe o fundatie din balast cu grosime de 25 cm (compactat), cu calea de rulare din pavele autoblocante carosabile, asezate pe un pat de nisip.

Lucrările de terasamente si sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea in vedere atat depozitarea pentru valorificarea ulterioara a pamantului vegetal, evitarea miscarilor de terasamente, precum si respectarea caracteristicilor topografiei terenului natural existent din zona de amplasament.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, cu descrestere relativ constanta a cotelor de nivel, de cca. 0,55 m pe directia V-E, situatie care asigura buna evacuarea naturală a apelor meteorice catre rigolele pluviale stradale.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Imobilul de birouri care face obiectul prezentului PUD este situat în intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Cuza VODA nr. 14, fiind identificat prin CAD 59655, 59580, 59656, 59728 si 63233 / UAT BOTOSANI, are o suprafata de teren de 858 mp, categoria de folosinta - curti constructii.

Imobilul este proprietatea lui Ionut Iulian APOSTU din Botoșanii, str. Cuza VODA nr. 14, fiind dobandit de catre aceasta urmare Contractelor de Vanzare Cumparare autentificate sub nr

- nr 294/ 09/ 07/2014 - CAD 59655 (fost 5451/7/2/1);
- nr 294/ 09/ 07/2014 - CAD 59580 (fost 5451/7/2/1);
- nr 318/ 10/ 05/2016 - CAD 59656 (fost 5451/7/2/2);
- nr 241/ 12/ 06/2014 - CAD 59728 si
- nr 520/ 13/ 11/2014 - CAD 63233.

In evidentele cadastrale se mentioneaza faptul ca imobilul CAD 59656 este inregistrat cu suprapunere reala cu imobilul cu nr cadastral 61102, motiv pentru care pana la o solutionare a situatiei cadastrale, aceasta parcela nu poate face obiectul comasarii.

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre initator, respectiv efectuarea lucrarilor de construire pentru "*EXTINDERE SI MODERNIZARE CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA*" in imobilele existente, din Botosani, str. Cuza VODA nr. 4, nu sunt

necesare modificari ale regimului juridic al terenului, ori a functionalitatii acestuia, astfel ca prin solutia adoptata prin PUD se prevede (plansa PUD 05):

- comasarea a 4 dintre cele 5 parcele de teren si, anume: CAD 59655, 59580, 59728 si 63233 (parcela CAD 59656 va putea fi comasata doar dupa solutionarea suprapunerii reale cu imobilul CAD 61102);
- mentinerea in regimul de proprietate privata a lui Ionut Iulian APOSTU a suprafetei de teren de 791 mp, rezultata urmare alipirii parcelor.

Realizare obiectivului de investitie "*EXTINDERE SI MODERNIZARE CONSTRUCTIE DE BIROURI EXISTENTA*" se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului BOTOSANI pentru **UTR nr. 7** - Zona Centrala a Municipiului BOTOSANI, zona **IS** - institutii si servicii publice de interes general, subzona **ISps** - constructii pentru alte prestari servicii.

3.5 regimul de aliniere

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

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea clara a funcțiilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătăți;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a accesurilor principale în clădire;

b. *Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accesuri ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accesuri carosabile pietonale, etc.

și

Aliniamentul obligatoriu a fost determinat de relația rezultată între construcțiile existente în vecinătate, cât și clădirile propuse pe amplasament.

La baza determinării aliniamentelor propuse au fost avute în vedere următoarele:

- evitarea de generării de disfuncționalități pentru construcțiile existente în vecinătatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv în concordanță cu procentul de ocupare la sol specific zonei;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Soluția propusă pentru amplasamentul construcției de birouri are în vedere corelarea cu amplasamentul construcțiilor existente și anume:

- cuplaj cu construcțiile de birouri (corp A/P+1 și parțial corp B/P+M) aflate în partea de est a amplasamentului;
- cuplaj cu construcția de garaj (P) aflată în partea de sud a amplasamentului;
- amplasament vestic la limita proprietății (în interiorul acesteia) la aleea UNIRII;
- amplasament nordic la limita parcelei învecinate (CAD 59656) - proprietate a lui Ionut Iulian APOSTU.

În conformitate cu prevederile normativului P118/99, pentru realizarea obiectivului se stabilesc următoarele reglementări:

- 1 se vor prevedea pereți rezistenți la foc față de vecinătățile față de care nu sunt asigurate distanțele minime de siguranță corespunzător gradului de rezistență la foc al construcțiilor (art. 2.2.2. al 1)
- 2 având în vedere caracteristicile terenului de amplasament existente în cadrul limitei de proprietate, investitorul, prin hotărâre scrisă a consiliului de conducere, pe proprie răspundere, va stabili distanțe mai mici și, va asigura prin proiect și scenariu de siguranță la foc, măsurile de protecție compensatorii necesare (art. 2.2.2. nota 2).
- 3 se va asigura compartimentarea corespunzătoare, necesară în cazul alipirii ori comasării cu alte destinații (art. 4.2.91).

Aliniamentele propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Parter + 2 etaje (înălțime nivel 3,00 m), + 9,60 la atic

Pentru construcția de birouri propusă a se realiza pe acest amplasament, sunt stabiliți următorii indicatori:

- *regim de înălțime*
Parter + 2 etaj (înălțime nivel 3,00 m)
cota +/- 0,00 = 162,50

CTN = - 0,37 (162,13 în zona accesului principal)
- *înălțime maximă (raportat la cota terenului sistematizat)*
atic 10,00 m (raportat la CTN zona acces)

3.7 utilizarea terenului

Pentru construcția obiectivului de **BIROURI**, în BOTOSANI str. Cuza VODA nr. 14, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurate construite la suprafața de 781 mp, deținută în proprietate în cele 4 parcele ce vor fi comasate (CAD 59655, 59580, 59728 și 63233).

Indicatorii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – reglementări urbanistice.

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare construcțiilor propuse, s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – curți construcții.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizării existente a unor suprafețe de teren, urmărind obținerea unei ponderi satisfăcătoare a suprafețelor destinate spațiilor

verzi si plantate.

In soluția propusă (PUD 03 – reglementari urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladiri si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizeaza 71,00 mp (8,98% din suprafata de teren aferenta).

Pe aceste suprafete de teren sunt prevazute infiintari de plantație arboricolă la limitele de proprietate, completata cu gard viu, peluze inierbate si covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta interventie urbanistica, atat pentru situatia existenta cât și pentru cea propusa este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren a celor 4 parcele ce vor fi comasate (CAD 59655, 59580, 59728 si 63233), detinute in proprietate de catre initiator, este insotit de urmatorii indicatori:

BILANT TERITORIAL Nr. cadastral	situatie propusa				
	categ. folosinta	proprietate	supr. din acte mp	masurata mp	%
teren	curti constructii	Ionut APOSTU	791.00	791.00	100.00
constructii	AC			382.20	48.32
	ADC			748.60	
carosabil (alei, platforme carosabile)				292.00	36.92
pietonal				45.00	5.69
spatii verzi si plantate				71.80	9.08
			POT	48.32	%
			CUT	0.95	

3.10 echipare tehnico edilitară

Pentru constructia obiectivului de **BIROURI**, in BOTOSANI str. Cuza VODA nr. 14, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite la suprafața de 781 mp, detinuta in proprietate in cele 4 parcele ce vor fi comasate (CAD 59655, 59580, 59728 si 63233).

Avand in vedere caracteristicile si amplsamentul retelelor urbane de utilitati existente in zona de amplasament, pentru constructia obiectivului de **BIROURI**, in BOTOSANI str. Cuza VODA nr. 14, se are in vedere asigurarea utilitatilor necesare, dupa cum urmeaza (plansa PUD 04):

- **alimentare cu apa**, - racord subteran, contorizat, la reseaua urbana de distributie apa potabila existenta in profilul transversal al aleii UNIRII;

Instalatiile de incinta urmeaza a alimenta atat consumatorii prevazuti in constructii cat si o retea hidranti pentru intretinerea spatiil verzi.

Alimentarea cu apă rece va fi executat din conducte de polietilenă de înaltă

densitate dimensionate spre punctele de consum funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime și vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.

Dimensionarea și detalierea sistemului de alimentare cu apă a obiectivului se va asigura în fazele următoare de proiectare;

- **canalizare**, - racord la rețeaua urbană de canalizare menajeră existentă în profilul transversal al aleii UNIRII;

Sistemul local de canalizare se va executa din teava de PVC cu diametrul de 125 mm pe o lungime de cca 5 de metri. Conductele se vor poza în săpătură la o adâncime de minim - 1,1 m, asigurându-se și pantele de scurgere.

Din activitatea de birouri prevăzută pentru acest obiectiv, nu provin ape uzate care necesită o tratare specială;

Dimensionarea și detalierea sistemului de canalizare apă se va asigura în fazele următoare de proiectare;

- **energie electrică**,

Conform avizului DELGAZ grid nr. 1001693469 din 22 12 2017, pe amplasament există linii electrice subterane de 20kV, instalații care trebuie să fie deviate înainte de începerea lucrărilor de construire. Studiul de deviere a instalațiilor electrice afectate de construirea obiectivului va fi elaborat pe cheltuielile beneficiarului de către un proiectant atestat.

Lucrările de construire a obiectivului nu vor începe înainte de finalizarea devierii instalațiilor electrice afectate de construirea obiectivului.

Imobilul va avea asigurat racordul la rețelele urbane de distribuție energie electrică (LES), cu traseu în vecinătatea aliniamentului stradal la alea UNIRII, în extremitatea vestică a acestuia, cu firida de racord, cu contorul aferent prevăzut a fi amplasat în zona de acces în imobil.

Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.

Dimensionarea și detalierea sistemului de alimentare cu energie electrică se va asigura în fazele următoare de proiectare;

- **Incalzire**

Pentru asigurarea agentului termic necesar încălzirii încăperilor din clădirile propuse, se prevede înființarea unui sistem local de încălzire, alcătuit dintr-o centrală termică, cu combustibil - gaz natural, coloane interioare de încălzire și radiatoare.

- **salubritate**,

Activitatea curentă a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deseuri. Acestea, preponderent menajere, urmează să fie colectate selectiv, în puștele amplasate în interiorul clădirii și evacuate de către operatorul local de gospodărie comună.

3.11 forme de poluare si masuri de protectie

- Impactului potential al obiectivului

impactul asupra populatiei

Obiectivul, prin activitatea economica desfasurata si in mod special prin crearea unor noi locuri de munca va **produce impact pozitiv asupra populatiei.**

impactul asupra sanatatii umane

Terenul in suprafata de 565 mp este situat in intravilanul Municipiului Botosani, pentru, iar obiectivul de investitie propus se inadreaza in functionalitatea permisa a zonei.

La elaborarea prezentei documentatii urbanistice au fost avute in vedere prevederile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Obiectivul **nu produce impact semnificativ asupra sanatatii umane.**

impactul asupra faunei si florei

Prin realizarea obiectivului de BIROURI, in BOTOSANI str. Cuza VODA nr. 14” **nu se produce impact semnificativ asupra faunei si florei.**

impactul asupra solului

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

- deseurile sunt colectate pe suprafete nebetonate;
- apele uzate vin in contact direct cu solul si subsolul amplasamentului;

Atat deseurile valorificabile, nevalorificabile cat si deseurile menajere se vor colecta, depozita si evacua corespunzator.

Printr-un management adecvat nu vor fi pierderi de substante, combustibili si uleiuri la nivelul solului.

Desfasurarea activitatii pe amplasament in conformitate cu regulamentul de functionare precum si cu respectarea conditiilor impuse in autorizatii **nu se poate produce o poluare semnificativa a solului.**

impactul asupra folosintelor, bunurilor materiale

Amplasamentul obiectivului **nu va afecta folosinta bunurilor materiale** existente in zona.

impactul asupra calitatii si regimului cantitativ al apei

Obiectivul va fi alimentat cu apa din reseaua publica.

Apele uzate menajere care provin de la consumatorii prevazuti sunt colectate si apoi dirijate catre sistemul urban de canalizare al municipiului Botosani.

Se estimeaza ca indicatorii de calitate ai apelor uzate se vor inscrie din punct de vedere cantitativ in limitele maxime admise de NTPA 001/2005 si in NTPA 002/2005 pentru apele evacuate.

Pe baza datelor estimate se poate concluziona faptul ca functionarea acestui obiectiv **nu produce impact semnificativ asupra factorului de mediu apa.**

impactul asupra calitatii aerului

Obiectivul nu are surse de poluare a aerului, cu pulberi, oxid de carbon, oxizi de azot, oxizi de sulf.

Surse specifice traficului rutier din incinta (poate reprezenta o sursa secundara de

impurificare a atmosferei), este constituita de gazele de esapament de la autovehiculele care transporta materii prime, materiale si produse finite. Avand in vedere fluenta relativ redusa a acestora si nefunctionarea motoarelor in timpul stationarii, gazele de esapament ale acestor autovehicule, obiectivul propus **nu constituie o sursa importanta de impurificare a atmosferei.**

Impactul asupra calitatii atmosferei generat de sursele din amplasamentul obiectivului analizat este strict local si se estimeaza incadrarea in limitele prevazute de STAS 12574 - 87 si Ordinului 592/2002 al MAPPM pentru toti poluantii.

Agentul termic este produs de centrala termica propusa (gaz).

impactul asupra climei

Se estimeaza ca functionarea acestui obiectiv **nu produce impact semnificativ asupra climei.**

impactul asupra zgomotelor si vibratiilor

Zgomotele si vibratiile pot apare datorita functionarii utilajelor de incarcare – descarcare expozate, aprovizionare materiale.

Considerand faptul ca pentru activitatea curenta se vor utiliza masini si utilaje performante se estimeaza **ca nivelul acustic produs de obiectivul analizat se va incadra** in limitele STAS 10009/88 . Astfel STAS-ul 10009/98, impune la limita incintelor o valoare de 65 dB(A) si o curba de zgomot de 60 dB(A), la exteriorul cladirilor un nivel de zgomot de 50 dB(A), conform STAS 6161/1/79.

impactul asupra peisajului si mediului vizual

Dupa terminarea lucrarilor de investitie peisajul va fi unul vizibil imbunatatit prin realizarea obiectivelor propuse dand zonei un aspect de prosperitate si bunastare.

impactul asupra patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente.

In vecinatatea amplasamentul avut in vedere pentru noua constructie din Botosani, str. alea UNIRII nr. 14 se gasesc monumente de arhitectura inscrise in Lista Monumentelor Istorice la o distanta de (localizare in plansa PUD 01 - plan incadrare in zona):

- cca 87 m - **cod LMI BT-II-m-B-02037** - Teatrul Mihai EMINESCU, str. Cuza VODA nr. 3, constructie datata la 1916
- cca 120 m - **cod LMI BT-II-m-B-01873** - Casa P+1, str, Cuza VODA nr. 5, constructie datata la 1920
- cca 102 m - **cod LMI BT-II-m-B-01907** - Casa Garabet CIOLAC, str. Marchian nr.7, constructie datata la mijlocul sec. XIX.

Amplasarea noului obiectiv are in vedere recomandarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice de retragere a constructiilor pentru a recupera fondul construit vechi (aviz DJC Botosani nr.197/19 02 2018);

Obiectivul de birouri, cu un amplasament relativ indepartat, integrat la o alta desfasurare stradala si in consecinta, fara participare directa la perceptia vizuala a constructiile monumente istorice, nu are impact semnificativ asupra patrimoniului istoric si cultural din zona.

extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/habitatelor/speciilor afectate);

Se estimeaza incadrarea cantitativa in valorile admise prevazute de legislatia in vigoare.

Limitele legal admise la care se raporteaza rezultatele obtinute sunt cele prevazute prin urmatoarele normative:

- probele de apa uzata-NTPA 001/2005 si NTPA 002/2005 modificat si completat de HG 352/2005
- Probele de aer in emisie-Ordinul 462/1993
- STAS 10009/1988-referitor la limita de zgomot

Teritorii ecologice – special ocrotite – SITURI NATURA 2000

Conservarea biodiversitatii reprezinta in perioada actuala una din problemele importante la nivel national si european. Diversitatea sistemelor vii este esentiala in mentinerea echilibrului ecologic, in asigurarea capacitatii de suport a ecosistemelor naturale si artificiale. Pierderea sau disparitia unei specii nu este un eveniment izolat, date fiind interconditionarile complexe cu biocenoza din care face parte. Vor fi afectate astfel toate speciile de care depinde sau pe care le sustine in plan trofic.

masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului:

Se interzice efectuarea oricaror modificari ale constructiilor si instalatiilor tehnologice sau utilitare fara documentatie elaborata si avizata conform reglementarilor in vigoare;

Se interzice utilizarea instalatiilor cu defectiuni si improvizatii ;

Se va institui un sistem de evidenta si control al tuturor deseurilor generate valorificate si eliminate precum si pastrarea a cel putin 5 ani a registrului cu evidenta deseuri ;

Se interzice colectarea in bazine deschise (gropi), improvizate in incinta societatii a oricaror reziduuri;

Instruirea personalului asupra pericolului si masurile de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatilor ce se vor desfasura ;

Conformarea pe linie de Situatii de Urgenta si Sanatate si Securitatea Muncii ;

Respectarea legislatiei referitoare la protectia mediului ;

In situatia in care vor exista scapari accidentale de produse acestea nu trebuie sa ajunga in contact direct cu solul, fiind retinute cu materiale absorbante, materiale pe baza de polimeri (OIL ABSORBER, SORBX.MATASORB, etc), sau materiale naturale (rumegus);

Se va asigura dotarea laboratorului de analize fizico-mecanice cu aparatura si ustensile adecvate.

Amenajarea spatiilor pentru depozitare, pe sorturi, a deseurilor rezultate din activitatea de productie.

Amenajarea pe sorturi a agregatelor minerale sortate.

Monitorizare factorului de mediu aer, determinarea zgomotului precum si a pulberilor in suspensie

Monitorizare a factorului de mediu apa, pentru evacuarea apelor uzate in sistemul urban de canalizare.

Instituirea unui sistem de adecvat amplorii activitatii si impactului produs

In timpul lucrarilor de realizare / amenajare a obiectivelor propuse, cat si in timpul functionarii societatea va lua toate masurile necesare in vederea evitarii poluarii solului prin betonarea tuturor platformelor carosabile si depozitarea corecta a deseurilor.

Verificarea mentinerii integritatii sistemului de evacuare:

- ape menajere (camine, conducte)
- nu sunt deversari de ape uzate neepurate in receptori naturali
- se vor respecta parametrii indicatori de calitate ai apelor evacuate: NTPA 001/2005 si NTPA 002/2005.

natura transfrontiera a impactului.

Nu este cazul.

4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si si reglementarile urbanistice aferente, pentru obiectivul de **BIROURI**, in BOTOSANI str. Cuza VODA nr. 14, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Pentru realizarea acestui obiectiv de investitii vor fi **comasate 4 dintre cele 5 parcele de teren** detinute de catre initiator si, anume: **CAD 59655, 59580, 59728 si 63233**;

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, se incadreaza in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG aprobat pentru **UTR nr. 7** - Zona Centrala a Municipiului BOTOSANI, zona **IS** - institutii si servicii publice de interes general, subzona **ISps** - constructii pentru alte prestari servicii, iar realizarea acestuia nu va constitui o sursa de disfunctionalitati pentru vecinatati.

Pentru implementarea proiectului se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

- POT 43,32%
- CUT 0,95

In conditiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activitatilor economice in acest perimetru, cat si datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la aleea UNIRII, str MARCHIAN si la str. Cuza VODA

ÎNTOCMIT,
arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

martie 2019

DATE IDENTIFICARE VECINI DIRECT AFECTATI

- BOTOSANI, str. Cuza VODA nr. 14

Ionut Iulian APOSTU

Botoşani, str. Cuza VODA nr 14

V. ZETU

Aleea Unirii nr. 2, sc. A , ap. 33, Botosani (garaj)

SC CONCEPT SRL

martie 2019

arh. Dan Octavian BOTEZ