

P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CREARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII (salon înfrumusețare), ȘI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE

Mun.Botosani, Str. Octav Băncilă nr.9, sc.A, Parter, ap.1, Jud.

Botosani CF / CAD 54845-C1-U27

INVESTITOR: Martin Anamaria și Martin Dan

ADRESA INVESTITOR: Mun. Botosani, Str. Unirii, nr.13,sc. D, et.3, ap.9

AMPLASAMENT: Mun. Botosani, Str. Octav Băncilă nr.9, sc.A, Parter, ap.1, Jud.

Botosani, CF/CAD 54845-C1-U27, cf. planșei anexe la C.U.

ELABORATOR: S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL

Adresa: Str. SOSEAUA IASULUI nr. 11, cod poștal: 710010, Botoșani, jud. Botoșani, Telefon/fax:.....,

număr de înmatricularea J7/106/1992, cod fiscal 2584003

COORDONATOR URBANIST: C.arh. Mihai Mihăilescu

Proiect nr: 612/2024

Exemplar nr.: 1/2

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

Data: august 2024

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localității
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescripții si reglementari din documentații de urbanism elaborate
- 2.2. Concizii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații
- 3.2. Suprafața ocupata, limite si vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite si suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcției
- 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor construcții si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Modalități de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.6. Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejata si condiționări impuse de acesta
- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării
- 4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajări exterioare
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticala
- 4.13. Regimul de construire (alinierea si înălțimea construcțiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

B. PIESE DESENATE

- 1 INCADRARE IN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proiectant general,
S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL Botoșani

Coordonator Urbanist,
C.arh. Mihai MIHAILESCU



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL Botoșani

Arh. D. Bursuc



Coordonator Urbanist :

C.arh. Mihai MIHAILESCU



Proiectat:

C.arh. Mihai MIHAILESCU

Verificat :

ing. Ioan Băilescu



Desenat:

Arh. D. Bursuc

Rețele edilitare:

Ing. Petru Vezeteu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

NR. PROIECT : 612/2024

DENUMIRE PROIECT : **CREARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN
VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN LOCUINȚĂ ÎN
SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII (salon înfrumusețare) și
RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE**

AMPLASAMENT : Str. Octav Băncilă nr.9, sc. A, Parter, ap.1, Mun. Botoșani,
Jud. Botoșani

BENEFICIAR : MARTIN ANAMARIA ȘI MARTIN DAN

PROIECTANT GENERAL: S.C. ACS DESIGN PROIECT S.R.L Botoșani

DATA ELABORĂRII : August 2024

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusețare), și re compartimentări interioare, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Str. Octav Băncilă nr.4, sc. A, Parter, ap.1, mun. Botoșani, Județul Botoșani, identificat prin C.F./N.C. 54845-C1-U27. Terenul studiat în suprafață totală este de 47.00mp(apartament), 14.00mp(teren propus concesiunii).

Proiectul are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 53/26.01.2024** eliberat de **Primăria Municipiului Botoșani**.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

investiția se va realiza pe terenul intravilan, în folosința indiviză a proprietarilor de apartamente, apartament proprietatea beneficiarilor Martin Anamaria și Martin Dan, conform CVC 882/22.11.2023, situat în C.F./N.C. 54845-C1-U27, Str. Octav Băncilă nr.4, sc. A, Parter, ap.1, Mun. Botoșani, Județul Botoșani și teren în administrarea Consiliului Local al municipiului Botoșani.

Imobilul este situat la parterul unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime

P+4E.

Situația juridică a terenului:

Amplasamentul pe care se propune creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusețare), și recompartimentări interioare, face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Botoșani, folosința actuală a acestuia este de apartament în bloc de locuințe colective și patrimoniul municipiului Botoșani pentru amenajare acces, trepte, podest.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul parcelei se situează în **UTR 7** – conform P.U.G. – **BOTOȘANI**.

– funcțiunea dominantă – Llu1 - **subzona exclusiv rezidențială(locuințe si funcțiuni complementare) de tip urban peste 10,0m.**

Reglementari fiscale specifice - zona de impozitare "A".

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă **UTR 7** — stabilite prin P.U.G. - **BOTOȘANI**.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat la adresa: Str. Octav Băncilă nr.9, sc. A, Parter, ap.1, mun. Botoșani, județul Botoșani, identificat prin C.F./N.C. 54845-C1-U27.

Accesul principal la amplasament se realizează direct din Str. Octav Băncilă.

În prezent, în zona amplasamentului strada este modernizată și prezintă o îmbrăcăminte asfaltică rigidă, având trotuare amenajate.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a parcelei, cu numărul cadastral 54845-C1-U27 și înscrisă în C.F. nr. 54845-C1-U27, beneficiari Martin Anamaria și Martin Dan.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal – Str. Octav Băncilă ;
- Lateral - patrimoniul Mun. Botoșani;
- Posterior – incinta apartamente;

Zona studiată este ocupată de blocuri colective, terenuri proprietate Mun. Botoșani străzi.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Folosința actuală: apartament în bloc de locuințe colective și patrimoniul municipiului Botoșani pentru amenajare acces, trepte, podest.

S= 47.00mp(apartament), 14.00mp(teren propus concesiune),

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu înălțime de peste 10.00m.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

- o Zona străzilor - domeniu public de interes local (Str. Octav Băncilă)
- o Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice, juridice sau de stat.
- o Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoanelor fizice. Acesta se regăsește în C.F./N.C. 54845-C1-U27.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnice - edilitare. Alimentarea cu apă rece se menține fiind din rețeaua stradală.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnice - edilitare. Racordarea la canalizare se menține fiind în rețeaua stradală.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zonă, există rețele de energie electrică și de telecomunicații, rețea electrică a, de joasă tensiune;

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează drept combustibil gazos sau energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar este creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusetare), și recompartimentări interioare, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea: **CREARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII (SALON ÎNFRUMUȘETARE), ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE**

CONSTRUIRE ACCES :

- a. **TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI RAMPE PROPUSE** - S = 14,00mp (Alei pietonale S= 9,20 mp și Spații verzi S= 4,80 mp)

SISTEM CONSTRUCTIV:

Proiectul prevede creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusetare), și reconfigurări interioare.

Blocul este realizat pe varianta de structura portanta si stâlpi-grinzi ba. cu umplutura de zidărie, pe fundații continue, în regim de înălțime P+4E.

Finisajele interioare si exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli si vopsitorii lavabile.

Spațiul comercial este dotat cu instalație interioara completa respectiv pentru iluminat interior si forța, instalații si obiecte sanitare corespunzătoare, instalație de încălzire cu radiatoare pe apa caldă, canalizare menajera si pluviala.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Aliniament parcela:

- Stradal – Str. Octav Băncilă ;
- Lateral - patrimoniul Mun. Botoșani;
- Posterior – incinta apartamente;

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO - Accesul auto si pietonal se va face din rețeaua stradală municipală existentă – Str. Octav Băncilă.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din Str. Octav Băncilă.

Pentru imobilul propus este asigurata intervenția I.S.U. la fațada principala, respectându-se astfel prevederile art. 3.9.2. din Normativul de siguranța la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, unde este precizat ca intervenția trebuie asigurata la minim o fațada a clădirii.

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

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având peste **10,00 m.**

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime existent al blocului, funcțiunea propusa si materialele utilizate.

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenurilor, s-a realizat luând în calcul, forma terenurilor, amplasarea parcelelor în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de stradă.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

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

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

Aceste lucrări constau în realizarea spațiului verde în interiorul limitei de proprietate.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Imobilele propuse nu vor influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintelor existente nu necesită lucrări importante de sistematizare verticală.

4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 02/04.01.2024 eliberat de Primăria Municipiului

Botoșani:

- Stradal – Str. Octav Băncilă ;
- Lateral - patrimoniul Mun. Botoșani;
- Posterior – incinta apartamente;

Obiectivul propus pe parcela, cu C.F./N.C. 54845-C1-U27, **beneficiar Martin Anamaria și Martin Dan**, este : creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusețare), și reconfigurări interioare.

Folosința principală propusă a terenului este: apartament in bloc de locuințe colective si patrimoniul municipiului Botoșani pentru amenajare acces, trepte, podest.

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se menține din rețeaua Nova Apa Serv printr-o conductă cu Dn 50mm asigurând debitul pentru consum menajer și prepararea apei calde de consum.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul centralei termice, Necesarul de apă caldă va fi:

$$Q, = 0,70 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} > \text{Dn } 32 \text{ mm.}$$

Canalizare ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descărcare în rețeaua de canalizare.

CONCLUZII :

Se vor menține racordurile existente la utilități.

Alimentarea cu căldură a imobilului

Soluția optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcționând cu combustibil solid. Centralele termice individuale țin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorința acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de acționare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea construcțiilor și de posibilitățile financiare de investire.

Necesarul termic estimat pentru încălzire și preparare apă caldă $Q_{nec} = 24$ Kw Centrala termică se va monta într-un spațiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme și standarde conexe.

În centrala termică se vor monta 1 cazan de 24 kW.

CONCLUZII:

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomandă a fi realizat din termosistem, tâmplărie, etc, cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.
2. Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcționând cu combustibil solid trebuie să fie mai mare de 91%.
3. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment.
4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate; precum și de spațiile disponibile în fiecare clădire.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se menține, spațiu fiind racordat la DelgazGrid S.a.

**BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI
STUDIAT**

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis: **CREARE ACCES DIN EXTERIOR ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII (SALON ÎNFRUMUȘETARE), ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE;**

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente ;
- Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa U2 - " REGLEMENTARI ".

SITUATIE PROPUȘA	SUPRAFATA	PROCENTE
Suprafețe terase descoperite, alei pietonale propuse	14.00 mp	100.00

CONCLUZII:**Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse creare acces din exterior în vederea schimbării destinației din locuință în spațiu prestări servicii (salon înfrumusețare), și re compartimentări interioare,

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

investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Creare acces din exterior
- Schimbare destinație din locuința în spațiu comercial
- Re compartimentări interioare
- Platforme și trotuare incintă
- 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 Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT,DE de proiectare.

Proiectant general
S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL Botoșani

Coordonator Urbanist,

C.arh. Mihai MIHAILESCU

