



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Proiect nr. 1/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA
JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E RETRAS) CU
SPAȚII COMERCIALE LA PARTER**

BENEFICIAR: SC BOLD-IMPEX SRL

PROIECTANT: S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L.

AMPLASAMENT: str. Mihail Kogălniceanu, nr. 12, mun. Botoșani

LISTA DE SEMNĂTURI:

Proiectat: arh. Daniel Șoltuzu

Urbanism: arh. Florin Mrejeru

Instalații: ing. Dragoș Mihăiuc

Volumul. 1 MEMORIUL DE PREZENTARE

Cap. I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **denumirea proiectului:** Restaurare monument istoric „Casa Jean Goilav” și construire locuințe colective D+P+4E (5E, 6E retras) cu spații comerciale la parter – propus D+P (mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras)
- **titularul investiției:** SC BOLD-IMPEX SRL, prin Boldea Chirilă Tonino Iuri
- **amplasament:** str. Mihail Kogălniceanu, nr. 12, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **proiectant:** S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **data elaborării:** noiembrie 2022

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație vizează stabilirea condițiilor de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12, CF nr. 69112, Nr. CAD 69112, în vederea realizării obiectivului “RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER” – propus D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32 (Bucovina).

- Tipuri de subzone funcționale: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, I1, Pp, CCr.
- Funcțiunea dominantă: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip urban.
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 (existente), Pp, CCr.
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.
- Funcțiunea actuală a parcelei: IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general.

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale în P.U.G din IS în LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și are ca scop asigurarea condițiilor de construire în vederea realizării unei clădiri cu destinația de locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regim de înălțime D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras).

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului din IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general în LIu2 – subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban;
- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de amplasare pe teren și condițiile de aliniere a construcțiilor;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 99 din 21.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

1.3. Surse de documentare și baza legală

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, prelungit prin HCL 453 din 20.12.2019
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.)
- Tema program stabilită de către investitor
- Planul cadastral
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic

Baza legală:

- Legea 50/1991- Privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 – Privind calitatea în construcții – republicată;

- Legea nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicată;

- Legea 114/1996 – Legea locuinței – republicată;

- Ghid GM-007-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ghid GM-010-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ord. MDRT nr. 2701/2010 – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ord. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și Sănătatea publică privind mediul de viață al populației;
- Ord. 994/2016 – pentru modificare și completare Normativ 119/2014;
- NP 051/2012 aprobat cu ORD MLPTL nr. 189/12.02.2013 – privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap;
- NP 057/2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe.

Cap. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în partea de S-V, și constituie parte integrantă dintr-un ansamblu de parcelări istorice conservate, la granița dintre zona centrală și zona istorică a orașului.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32 – Bucovina, cu funcțiunea actuală: IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Mihail Kogălniceanu, nr.12, în apropierea intersecției cu bulevardul Mihai Eminescu și este constituit dintr-o parcelă, CAD 69112, cu suprafața de 3202 mp, având categoria de folosință curți construcții.

Amplasamentul este împrejmuit și ocupat de mai multe construcții: clădirea principală monument istoric - Casa Jean Goilav BT-II-m-B-01897 și o serie de construcții anexe, garaje și cabină poartă. Terenul se află în proprietatea persoanei juridice SC BOLD-IMPEX SRL și este situat în zona de protecție a monumentelor istorice Casa Dr. Goilav BT-II-m-B-01898, fosta casă Urșianu-Fisher BT-II-m-B-01884 și Casa Ventura BT-II-m-B-01883.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Mihail Kogălniceanu, ce este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca. 7,20 m (carosabil 2 benzi, câte una pe sens și trotuare laterale). În prezent, zona dispune de următoarele

utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea municipiului Botoșani, CAD 50563, CAD 6905
- Sud-Est – strada Mihail Kogălniceanu
- Nord-Vest – proprietate privată CAD 6604
- Sud-Vest – proprietăți private, proprietatea municipiului Botoșani.

„Analizând situația existentă a contextului urban în care se situează Casa Jean GOILAV, remarcăm poziționarea sa într-un context tranzitiv, la granița dintre zona centrală specifică țesutului urban tradițional și o limită periferică a intervențiilor sistemice din cea de-a doua jumătate a secolului XX. În prezent, parcela analizată este înconjurată de o multitudine de structuri arhitecturale ce variază nu doar din punct de vedere morfologic și istoric, dar și funcțional. Înspre vest, sunt remarcate aglomerări de blocuri de locuințe (P+4) din primele decenii ale perioadei comuniste, printre care încă se regăsesc dispersate urme ale locuirii tradiționale cu caracter peri-urban (ridicate pe parter înalt). Înspre nord, este regăsită o structură pentru activități sportive, continuată de Casa Tineretului, mărci ale sistematizărilor urbane din anii '60-'70 (P+1). Pe latura estică, în completarea Casei Jean Goilav, regăsim încă două monumente istorice la intersecția cu B-dul Mihai Eminescu, Casa Urșianu-Fischer și Casa Ventura, ce întăresc caracterul istoric al zonei.

Pe segmentul său central, între Str. Bucovina și B-dul Mihai Eminescu, strada Kogălniceanu cuprinde nu mai puțin de 5 monumente istorice, cu încă două în imediata apropiere. Deși acestea se încadrează într-un parcelar și într-un limbaj arhitectural eclectic specific locuirii burgheze de la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX, perspectiva stradală este dominată de o dinamică accentuată, stilistic și volumetric. Astfel, alăturarea de imobile izolate pe parcelă, ridicate pe un singur nivel și înconjurate de vegetație și volume masive de blocuri de apartamente înălțate pe P+4 niveluri devin definiții pentru caracterul actual al zonei.” (extras Studiu Istoric – Identificare valorilor patrimoniale ale Imobilului din str. Mihail Kogălniceanu nr. 12, Botoșani, 2022).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului, fiind o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub formă de platouri joase, toate acestea lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județul Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o energie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Rețeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naștere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută și sub numele de Câmpia colinară a Jijiei, având o suprafață de 8000km, adică $\frac{3}{4}$ din teritoriul județului Botoșani.

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentaism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențată și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească. Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord-vest (23,6 %) sud-est(18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord-est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Amplasamentul studiat este situat pe un platou înclinat către Sud și în condițiile geologice, geomorfologice, climatice și antropice actuale are stabilitate locală asigurată, nefiind supus inundațiilor.

Condiții specifice amplasamentului:

Perioada de colț (P100-1/2013): $T_c = 0.7s$;

Accelerația gravitațională (P100-1/2013): $a_g = 0.20g$;

Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3/2012: $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$;

Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/2012: $q_b = 0,7 \text{ kN/m}^2$;

Adâncimea de îngheț este de 1,00...1,10 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Mihail Kogălniceanu, situată în partea S-E a terenului. Aceasta este modernizată și are profilul transversal de cca. 7,20 m – carosabil cu două benzi și trotuare laterale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are folosința actuală de curți construcții, cu suprafața de 3202 mp și este ocupat de mai multe construcții: clădirea principală monument istoric – “Casa Jean Goilav” BT–II-m-B-01897, cu regim de înălțime Sp+Dp+P, ce va fi restaurată și o serie de construcții anexe, garaje și cabină poartă, cu regim de înălțime P, ce urmează să fie desființate.

Se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- Proprietate de stat, domeniu public sau privat;
- Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

Terenul se află în proprietatea persoanei juridice SC BOLD-IMPEX SRL.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenți, în situația existentă este următorul:

Bilanț teritorial	Existent
Suprafața terenului	3202,00 mp
Suprafața construită	628,00 mp
Suprafața construită desfășurată	1049,00 mp
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	1419,13 mp
Suprafața circulațiilor pietonale	0,00 mp
Suprafața spațiilor verzi	1154,87 mp
P.O.T.	19,61%
C.U.T.	0,328

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- fond construit și utilizarea terenurilor - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU în Consiliul Local;
- circulații - accesurile la parcelă nu sunt dimensionate corespunzător pentru investiția propusă. Circulațiile pietonale nu sunt separate de cele carosabile.

PRIORITĂȚI

- realizarea unui fond construit specific investiției propuse, în conformitate cu tema de proiectare;
- amenajare de accesuri carosabile și pietonale optime pentru investiția propusă.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau sunt prevăzute a fi dezvoltate următoarele:

- rețea electrică
- rețea de gaze naturale
- rețea de apă și canalizare
- zonă pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și va avea asigurată colectarea selectivă a deșeurilor, prin platformele betonate aflate în imediata vecinătate – Aleea Ion Frunzetti și Aleea Mihail Kogălniceanu, ce deservește actualele locuințe colective. În prezent, administrarea acestor zone este efectuată de către compania Urban Serv SA Botoșani, pe care îi vom contacta cu privire la posibilitatea de a acomoda cele 63 de apartamente utilizând platformele actuale, fie prin suplimentarea spațiului aferent și a punctelor de colectare, fie prin suplimentarea personalului responsabil de procesul de colectare. În privința locului de joacă, prin colaborare cu Primăria Botoșani și cu Asociația de proprietari, propunem amenajarea unui loc de joacă pe spațiul verde vacant de la capătul străzii Ion Frunzetti, deținut de Primăria Botoșani, echiparea lui fiind asigurată de către investitor.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios. Amplasamentul nu se află într-o arie

naturală protejată de interes local, național sau internațional. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de poluarea aerului, apei sau a solului.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința curții construcții.

În conformitate cu ORD. M.D.R.T. nr. 2701/1010 – Metodologia de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile din prezenta documentație se vor supune consultării și numai în acord cu rezultatul acesteia se va putea trece la aprobarea P.U.Z. și R.L.U. de față.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare, etapă care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice, iar propunerile acestora vor fi analizate și integrate corespunzător în aceste documentații, dacă sunt pertinente.

Cap. III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani.

În urma solicitării proprietarului imobilului studiat, se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras), în corelare cu reglementările existente pentru zona în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea zonei.

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu P.U.Z. se desprind următoarele concluzii:

- Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul este relativ plat.
- Terenul are o formă relativ neregulată, dezvoltându-se pe adâncime și având deschidere la strada Mihail Kogălniceanu de 52,60 m.
- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32 (Bucovina), cu funcțiunea actuală IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general. Pentru funcțiunile complementare sunt admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 (existente), Pp, CCr. Funcțiuni interzise în UTR32: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, climă sau condiții geotehnice care să impună soluții speciale de utilizare a parcelei în scopul propus. Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

În scopul protejării cadrului natural al municipiului, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului și amenajarea spațiilor verzi.

3.4. Modernizarea circulației

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea mai multor accese carosabile și pietonale din strada Mihail Kogălniceanu. Astfel, pe latura S-E vor fi amenajate un acces carosabil, trei accese pietonale și un acces spre parcare de la demisol.

Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată. Pentru circulația carosabilă și pietonală în cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:

1. Alee de circulație cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate NE, cu o lungime de aproximativ 27 m, cu un profil transversal de aproximativ 17,00 m ce va cuprinde:

- carosabil cu 2 benzi de circulație – 5,50 m lățime;
- carosabil parcare auto, pe ambele laturi – 5 m lățime fiecare;
- trotuar cu lățime variabilă, ce va deservi construcția existentă și construcția propusă.

2. Alee de circulație pentru accesul în parcare de la demisol, cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate SV, cu o lungime de aproximativ 29 m și cu un profil transversal variabil.

3. Se vor amenaja încă 2 accese pietonale din trotuarul de la strada Mihail Kogălniceanu, cu dimensiuni între 1,00 m și 1,50 m, ce vor deservi monumentul istoric și construcția propusă și care vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Parcaje

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru 26 autoturisme – în exterior și pentru 50 de autoturisme la demisol și în parcare subterană de la cota “-4.55”. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, rezultând un necesar de 76 de locuri de parcare. Astfel, pentru apartamente s-a prevăzut câte un loc de parcare (aproximativ 66 de locuri), iar pentru spațiile de la parter un număr de 10 locuri de parcare, distribuite astfel: 5 locuri de parcare pentru spațiile comerciale de la parterul construcției propuse (Sdc până în 400 mp fiecare), 3 locuri de parcare pentru spațiile administrative amenajate în cadrul monumentului istoric și 2 locuri pentru persoanele cu dizabilități.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Pe terenul proprietate a investitorului, CAD 69112, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării unei clădiri de locuințe colective și spații comerciale la parter, cu regim de înălțime de 6-9 niveluri – D+P(mezanin inclus)+3E – D+P(mezanin inclus)+5E (6E retras), cu suprafața construită de 1440,88 mp și a asigurării utilităților necesare.

Subzona Edificabil

Pentru imobilul de referință se va schimba zona funcțională existentă în P.U.G., respectiv IS, în LIu2 – subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban;

Descriere funcțională

Blocul de locuințe colective este caracterizat de:

- Regim de înălțime: D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras) – mezaninul va fi intercalat în parterul înalt

- Parcare subterană cota “- 4,55”: 28 de locuri
- Demisol: parcare: 22 de locuri
- Parter: Spații comerciale
- Etaj M-6: Apartamente 1,2,3 camere
- Capacitate: 1 scară: 63 apartamente
- Suprafața construită propusă: 1440,88 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 8392,14 mp

- H. maxim atic: 24,35 m de la cota $\pm 0,00$; 25,75 m de la CTS.

Imobilul propus va fi realizat într-o singură construcție, cu regim de înălțime D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras) - mezaninul va fi intercalat în parterul înalt, fiind dezvoltat în spatele și în jurul monumentului. S-a optat pentru această formă (planimetrică și volumetrică) pentru a închide frontul locuințelor colective și pentru a pune în evidență monumentul, clădirea nouă fiind concepută ca un fundal valorizant pentru fațada principală a acestuia. În ceea ce privește organizarea spațiului interior, fiecare etaj va avea un număr variabil de apartamente: minimum 8, maximum 10. Acestea vor avea configurații diferite cu 2, 3 sau 4 camere, dimensionate în concordanță cu reglementările specifice locuințelor colective, cu suprafețe utile cuprinse între 45 mp și până la 100 mp, fiecare apartament având deschidere către cel puțin o logie sau un balcon. De asemenea, având în vedere înălțimea mare a parterului, generată de aspecte ce țin de estetica construcției și de integrarea ei în liniile monumentului istoric, am propus includerea unui planșeu tip șaibă, între parter și etaj, din considerente structurale. Astfel, reducând înălțimea parterului prin acest etaj intermediar – mezanin – evităm stâlpii de mari dimensiuni și diminuăm lungimile de flambaj.

Având în vedere poziția și suprafața construită a monumentului precum și necesitatea restaurării și punerii în valoare a acestuia, respectarea procentului de 40% pentru P.O.T. conduce la imposibilitatea realizării celor propuse prin proiect. De aceea, ținând cont că noua construcție va fi concepută în jurul monumentului, ca un fundal valorizant pentru acesta și va rezolva fractura urbană dintre sistematizările anilor '60 - '70 și imobilul conservat, având în vedere că deși zona permite un regim de înălțime D+P+8E, proiectul propus va avea: D+P(mezanin inclus)+3E – D+P(mezanin inclus)+5E (6E retras), pentru a crea un raport favorabil între clădirea monument și noul corp de clădire, ținând cont de suprafața construită a monumentului, de conceptul propus și de volumetrie, funcționalul interior al clădirii noi necesită o rezolvare pe o suprafață construită mai mare decât cea impusă prin P.O.T 40%, astfel încât să poată fi dezvoltat în jurul monumentului și să respecte propunerile din proiect și normativele de construire și având în vedere că terenul se găsește în Zona Centrală a Municipiului – Centru Principal, conform art. 7.2.24 din R.L.U.B., propunem depășirea P.O.T. maxim de 40% până la valoarea de 45%, cu respectarea celorlalte reglementări urbanistice ale zonei (C.U.T. maxim, suprafețe spații verzi, etc.). Conceptul și propunerile acestui proiect sunt un rezultat al înțelegerii contextului și specificul zonei și al respectării recomandărilor doamnei arhitect Loredana Stasisin, specialist MC: „*La nivel urbanistic, este recomandat ca intervențiile pe parcela studiată, în jurul monumentului, să considere raporturile problematice de învecinare și să*

faciliteze coeziunea vizuală dintre diferitele tipuri de gabarite identificate pe sit. Astfel, se consideră necesară abordarea ansamblului de locuințe ridicate în perioada regimului comunist în imediata vecinătate a Casei Jean Goilav și realizarea unui front - fundal care să asigure o tranziție armonioasă între acestea și Casa Ursianu - Fischer, monument istoric.” (extras Studiu Istoric – Identificare valorilor patrimoniale ale Imobilului din str. Mihail Kogălniceanu nr.12, Botoșani, 2022).

Retrageri minime:

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea blocului de locuințe colective pe direcția NE-SV (ținându-se cont de însorirea încăperilor de locuit), asigurându-se următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita de proprietate spre SE:

- minimum 1,00 m pentru parcare subterană de la cota “-4,55”
- minimum 14,00 m pentru clădirea monument istoric “Casa Jean Goilav”
- minimum 29,00 m pentru clădirea de locuințe colective propusă

- față de limitele laterale:

- față de limita NE: minimum 2,00 m sau pe limita de proprietate cu acordul autentic al vecinului direct; pentru zona de unități de locuit minimum 2,50 m

- față de limita SV: minimum 2,00 m

- față de limita posterioară NV: minimum 60 cm pentru demisol și minimum 2,00 m pentru celelalte niveluri.

Notă – Măsuri compensatorii:

Pentru că în punctul cel mai apropiat al clădirii de locuințe colective P+4 din partea SV față de clădirea de locuințe propusă, distanța dintre acestea este mai mică de 6,00 m (respectiv 4,65 m) se vor lua măsuri compensatorii, precum prevederea unui hidrant exterior. De asemenea, tot pe latura SV a imobilului, va fi amplasat un zid antifoc în dreptul garajelor (CAD 65697, CAD 64625, CAD 63370), pentru că distanța dintre acestea și clădirea propusă este mai mică de 6,00 m (respectiv 3,20 m). Pe latura NE propunem pe limita de proprietate un perete de cuplaj la calcanul anexelor de pe parcela CAD 6905, cu dublu rol: va stabiliza peretele anexelor și va fi prevăzut ca un zid antifoc.

Soluții constructive și de finisaj

Sistem constructiv

Infrastructura va fi de tip grinzi de fundare dispuse după direcții ortogonale, din beton armat monolit clasa C25/30. Suprastructura va fi din cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee. Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 de cm grosime, compartimentările interioare dintre apartamente și dintre apartamente și casa scării se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm grosime, iar cele din cadrul apartamentelor din pereți de gips-carton / cărămidă de 11,5 cm. Pentru spațiile comerciale de la parter se vor prevedea porțiuni de pereți cortină.

Finisaje interioare

Pardoseli și plinte

Plăci ceramice antiderapante în spațiile comerciale de la parter, în băile și bucătăriile apartamentelor.

Parchet laminat în încăperile de locuit.

Pereți

Vopsitorii lavabile.

Zone placate cu faianță în grupurile sanitare și bucătării.

Tavane/plafoane

Vopsitorie lavabilă pentru tavanele din apartamente.

Tavan fals în spațiile comerciale de la parter.

Tâmplărie

Uși metalice pentru accesul în apartamente.

Uși din lemn în interiorul apartamentelor.

Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, culoare gri antracit.

Finisaje exterioare

Soclu va fi finisat cu tencuială granulară albă.

Fațadă va fi finisată cu tencuială granulară albă și cu tencuială granulară gri deschis.

Acoperiș

Peste o parte a nivelurilor 3 și 4 acoperișul va fi de tip terasă circulabilă, iar peste nivelul 6 va fi de tip terasă necirculabilă.

Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de centrale termice cu funcționare cu gaz natural.

Subzona Circulații

Accesuri carosabile și pietonale

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Mihail Kogălniceanu, situată în partea S-E a terenului. Aceasta este modernizată și are profilul transversal de cca. 7,20 m – carosabil cu două benzi și trotuare laterale.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea mai multor accese carosabile și pietonale din strada Mihail Kogălniceanu. Astfel, pe latura S-E vor fi amenajate un acces carosabil, trei accese pietonale și un acces spre parcare de la demisol.

Alei carosabile și pietonale

Pentru circulația carosabilă și pietonală în cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:

1. Alee de circulație cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate NE, cu o lungime de aproximativ 27 m, cu un profil transversal de aproximativ 17,00 m ce va cuprinde:

- carosabil cu 2 benzi de circulație – 5,50 m lățime;
- carosabil parcare auto, pe ambele laturi – 5 m lățime fiecare;
- trotuar cu lățime variabilă, ce va deservi monumentul istoric și construcția propusă.

2. Alee de circulație pentru accesul în parcare de la demisol, cu traseu pe direcția SE-NV, adiacent limitei de proprietate SV, cu o lungime de aproximativ 29 m și cu un profil transversal variabil.

3. Se vor amenaja încă 2 accese pietonale din trotuarul de la strada Mihail Kogălniceanu, cu dimensiuni între 1,00 m și 1,50 m, ce vor deservi monumentul istoric și construcția propusă și care vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Parcaje

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru 26 autoturisme – în exterior și pentru 50 de autoturisme la demisol și în parcare subterană de la cota “-4.55”. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, rezultând un necesar de 76 de locuri de parcare. Astfel, pentru apartamente s-a prevăzut câte un loc de parcare (aproximativ 66 de locuri), iar pentru spațiile de la parter un număr de 10 locuri de parcare, distribuite astfel: 5 locuri de parcare pentru spațiile comerciale de la parterul construcției propuse (Sdc până în 400 mp fiecare), 3 locuri de parcare pentru spațiile administrative amenajate în cadrul monumentului istoric și 2 locuri pentru persoanele cu dizabilități.

Subzona Spații verzi și plantate

Amenajarea incintei/ sistematizare verticală

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă în raport cu clădirea monument existentă, pentru implementarea proiectului (amplasarea locuințelor colective, realizarea căilor de circulație și a zonelor de parcare, asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice în rețeaua de ape pluviale) nu se impun lucrări de sistematizare pe verticală.

Pământul rezultat în urma săpăturilor pentru fundații va fi folosit la umpluturi (fundații, spații verzi), iar surplusul va fi dus în zonele indicate de primărie.

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 504,78 mp (15,77% din suprafața totală a terenului 3202 mp) și se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă.

Bilanț teritorial CF 69112

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	3202,00	100	3202,00	100
Suprafață construită	628,00	19,61	1440,88	45,00
Suprafață construită desfășurată	1049,00	-	8392,14	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	1419,13	44,33	1256,34	39,23
Suprafață spații verzi	1154,87	36,06	504,78	15,77
Indicatorii urbanistici	POT=19,61% CUT=0,328		POT=45,00% CUT=2,62	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018.
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - Republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Pentru asigurarea utilităților necesare realizării locuințelor colective, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar, ce se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate:

- asigurarea alimentării cu apă prin racordarea la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile, existentă în zonă;
- asigurarea preluării apelor uzate provenite de la consumatori prin branșarea la rețeaua de canalizare, existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu energie electrică prin branșarea la rețeaua municipală, existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu gaz prin branșarea la rețeaua de distribuție, existentă în zonă;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platformele betonate situate în imediata vecinătate (pe Aleea Ion Frunzetti și pe Aleea Mihail Kogălniceanu), ce deservește actualele locuințe colective. În prezent, administrarea acestor zone este efectuată de către compania Urban Serv SA Botoșani, pe care îi vom contacta cu privire la posibilitatea de a acomoda cele 63 de apartamente utilizând platformele actuale, fie prin suplimentarea spațiului aferent și a punctelor de colectare, fie prin suplimentarea personalului responsabil de procesul de colectare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Locul de joacă nu poate fi amenajat pe terenul studiat, din considerente ce țin de monumentul istoric “Casa Jean Goilav” – un loc de joacă amplasat în apropierea monumentului ar fi în contrast cu estetica acestuia și nu ar pune în evidență valoarea sa arhitecturală. De aceea, prin colaborare cu Primăria Botoșani și cu Asociația de proprietari, propunem amenajarea unui loc de joacă pe spațiul verde vacant de la capătul străzii Ion Frunzetti, deținut de Primăria Botoșani, echiparea lui fiind asigurată de către investitor.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuilddsystem@yahoo.ro

problematicii mediului. Raportul mediu natural/mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul proiectului propus se prevăd măsuri referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului.
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare – propus 504,78 mp pe care se vor planta copaci ornamentali și zone cu iarbă.

De asemenea, proiectul propus nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afara celor uzuale legate de servicii publice locale (asigurarea colectării gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, sistemul de încălzire, întreținerea rețelelor, etc.)

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf): lucrările de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea clădirii propuse. Astfel, acestea sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului, chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate. Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu.

Protecția calității apelor

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și îmbunătățirea calității acestora, în scopul evitării producerii unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane sau a bunurilor materiale. Astfel, pentru realizarea acestui obiectiv se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Apele uzate rezultate de la construcția propusă și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare ar putea constitui o sursă de poluare. De aceea apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirii vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de incintă în sistemul de canalizare al municipiului. Apele colectate din zona locurilor de parcare, atât cele supraterrane, cât și cele de la demisol, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord. De asemenea, se vor prevedea rigole perimetrare de preluare a apelor accidentale și din curățenie, care vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament. Evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin colectarea în canalizarea internă și apoi în rețeaua publică a municipiului. Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluarea apelor.

Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier. Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă și se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster” sau împrejmuiri cu pânze de protecție. De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

Protecția solului

În perioada de exploatare, funcțiunea propusă nu produce noxe care să polueze solul. Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații. Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol. Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar în timpul construcției vor fi reabilitate și redat circuitului inițial. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi: utilajele folosite la realizarea construcțiilor și manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,50 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,50 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(A_{eqT}))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(A_{eqT})$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, iar în zonă s-au înregistrat doar valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Toată zona învecinată amplasamentului studiat este antropogenă, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de execuție a lucrărilor.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- Deșuri rezultate în urma realizării investiției
- Deșuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Pentru perioada de execuție a lucrărilor se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract încheiat cu o firmă abilitată în domeniu. În perioada de exploatare a construcțiilor, colectarea selectivă a deșeurilor se va asigura

prin platformele betonate situate în imediata vecinătate (pe Aleea Ion Frunzetti și pe Aleea Mihail Kogălniceanu), ce deservește actualele locuințe colective.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării construcțiilor sunt:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare, în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- Alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856/2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase: amestecuri sau fracții de beton, țigle, sticlă și materiale plastice, asfalturi cu conținut de gudron de huilă, deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase, alte deșeuri de la construcții și demolări cu conținut de substanțe periculoase. În prezent, pe amplasament nu există surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

În cazul identificării acestora, prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului;
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de construire și amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

În vederea identificării efectelor construcției propuse asupra clădirilor din vecinătate s-a elaborat un studiu de însorire, prin care s-a analizat poziția umbrelor purtate de aceasta la solstițiu de iarnă (21 decembrie) către clădirile din jur.

În urma studiului s-au constatat următoarele:

Referitor la clădirea de locuințe colective propusă:

Apartamentele din imobilul propus au încăperile de locuit dispuse pe fațadele Nord-Est, Sud-Est, Sud-Vest și Nord-Vest, primele trei dintre acestea beneficiind de lumină solară directă, pe o perioadă de minimum 1 ½ ore la solstițiu de iarnă, pentru cel puțin o cameră de locuit. Astfel, încăperile de locuit cu ferestre pe fațada Nord-Est beneficiază de lumină solară directă în intervalul orar 08:07 – 09:40, după care intră treptat în umbră proprie. Încăperile de locuit cu ferestre pe fațada Sud-Est beneficiază de lumină solară directă în intervalul orar 09:00 – 14:40, după care intră treptat în umbră proprie. Încăperile de locuit cu ferestre pe fațada Sud-Vest beneficiază de lumină solară directă în intervalul orar 10:30 – 12:30, după care intră treptat în umbra locuințelor colective existente. Fațada Nord-Vest se află în umbră proprie de la răsăritul soarelui până la ora 15:00, după care începe să fie luminată până la apus.

Referitor la clădirile învecinate a căror grad de însorire ar putea fi afectat de imobilul propus:

- Locuințele colective P+4E, situate în partea sud-vestică a amplasamentului, nu sunt umbrite de clădirea propusă, iar fațadele lor orientate către noul imobil nu au ferestre ale încăperilor de locuit și nu sunt afectate sub nicio formă de acesta.

- Clădirea monument istoric “Casa Ventura” - BT-II-m-B-01883 (în prezent găzduiește Muzeul de Etnografie și Școala Populară de Arte), situată în partea nordică a imobilului propus, intră în umbra acestuia în intervalul orar 10:50-14:30. Astfel, în intervalul 09:20-10:50 (1 ½ ore) fațadele clădirii monument orientate sud-est și sud-vest beneficiază de lumina solară directă.

- Clădirea monument istoric fosta casă “Urșianu-Fisher” - BT-II-m-B-01884 (fostul sediu al CAS), situată în partea estică a imobilului, intră parțial în umbra acestuia începând cu ora 14:30. De

la răsăritul soarelui (08:07) și până la ora 14:30, fațadele clădirii monument orientate sud-est și sud-vest, beneficiază de lumina solară directă.

Concluzia studiului:

Edificarea proiectului propus RESTAURARE MONUMENT ISTORIC “CASA JEAN GOILAV” ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E RETRAS) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER - propus D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras), în poziția și volumetria propuse nu afectează însorirea clădirilor aflate în vecinătate și respectă prevederile alin.1 al art.3 din Ordinul 119/2014 cu actualizările actuale, conform căruia trebuie să se asigure însorirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiu de iarnă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivului propus nu vor fi necesare achiziționări/modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Cap. IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. - ”RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER” – propus D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras), s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederilor legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani;
- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- Zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Funcțiunea propusă este în concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Costurile investiției propuse vor fi 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Considerăm că proiectul propus se integrează în zonă și are un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

Printr-o intervenție precaută, în acord cu specificul patrimonial și în perspectiva unei amprente contemporane echilibrate, reabilitarea imobilului de la nr. 12 poate deveni model de bună practică pentru ansamblul urban din care face parte, cu impact semnificativ la nivelul întregii străzi și al parcelării istorice.” (extras Studiu Istoric – Identificare valorilor patrimoniale ale Imobilului din str. Mihail Kogălniceanu nr.12, Botoșani, 2022).

P.U.Z. are caracter director, de reglementare și explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona din studiu. P.U.Z. și R.L.U. odată aprobate pentru acest obiectiv devin acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.

Întocmit:

Arh. Ilinof Iulia

Urbanism:

Arh. Florin Mrejeru

Volumul. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “P.U.Z. - RESTAURARE MONUMENT ISTORIC „CASA JEAN GOILAV” și CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E (5E, 6E retras) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER” – propus D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras), municipiul Botoșani, conform Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul aflat în proprietatea S.C. Bold Impex S.R.L. Botoșani, CF nr. 69112, nr. CAD 69112, de pe strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12, Botoșani.

Imobilul studiat este format dintr-o parcelă, nr. CAD 69112, cu suprafața de 3202 mp, având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrată în U.T.R. 32, cu funcțiunea actuală IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general. Terenul are deschidere pe latura sud-estică la strada Mihail Kogălniceanu, este împrejmuit și ocupat de mai multe construcții: clădirea principală monument istoric - **Casa Jean Goilav BT-II-m-B-01897**, cu regim de înălțime Sp+Dp+P, ce va fi restaurată și o serie de construcții anexe, garaje și cabină poartă, cu regim de înălțime P, ce urmează să fie desființate. De asemenea, acesta se află în zona de protecție a monumentelor istorice Casa Dr. Goilav BT-II-m-B-01898, fosta casă Urșianu-Fisher BT-II-m-B-01884 și Casa Ventura BT-II-m-B-01883.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie, salubritate, transport urban, televiziune prin cablu.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau:

- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Botoșani;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, reactualizată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată;
- Ghid GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ord. MDRT nr. 2701/2010 – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate: CF nr. 69112, nr. CAD 69112.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea municipiului Botoșani, CAD 50563, CAD 6905
- Sud-Est – strada Mihail Kogălniceanu
- Nord-Vest – proprietate privată CAD 6604
- Sud-Vest – proprietăți private, proprietatea municipiului Botoșani.

Reglementările propuse se aplică la parcela, nr. CAD 69112, cu suprafața de 3202 mp, având categoria de folosință curți construcții, de pe strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12, din municipiul Botoșani, județul Botoșani.

Utilizări funcționale

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 32 (Bucovina).

Se va schimba funcțiunea actuală a terenului din IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general în Llu2 – subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban.

Utilizări admise

Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime mediu, peste 10,00 m.

Înălțimea maximă a construcției propuse este conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriei de funcțiune propusă și poate fi maxim D+P+8E.

Funcțiuni admise

Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, LIu2, I1 (existente), Pp, CCr.

Funcțiuni interzise

Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Zone de protecție

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea S-V a intravilanul municipiului Botoșani, în apropierea intersecției str. Mihail Kogălniceanu – bulevardul Mihai Eminescu și în zona de protecție a monumentelor istorice Casa Dr. Goilav BT-II-m-B-01898, fosta casă Urșianu-Fisher BT-II-m-B-01884 și Casa Ventura BT-II-m-B-01883.

S-a optat pentru o formă planimetrică și volumetrică dezvoltată în spatele și în jurul monumentului istoric, pentru a închide frontul locuințelor colective și pentru a-l pune în evidență, clădirea nouă fiind concepută ca un fundal valorizant pentru fațada principală a acestuia.

Celelalte clădiri monument din proximitatea amplasamentului nu sunt influențate de construcția propusă.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Suprafața care face obiectul prezentului P.U.Z. deține fond construit din patrimoniul național, ce va fi protejat și restaurat și nu deține patrimoniu natural.

Pe teren în prezent se regăsesc construcții cu regim de înălțime Sp+Dp+P - C15 (Sc – 324,00 mp, Scd=324,00 mp, monument istoric "Casa Jean Goilav") și C19, cu regim de înălțime D+P (Sc – 304,00 mp, Scd=608,00 mp, corp secundar al clădirii monument "Casa Jean Goilav"), precum și construcțiile cu nivel de înălțime P: C1...C14 – garaje, C16 – cabina poarta, C17, C18 – garaje. Construcțiile monumente istorice, C15 și C19, vor fi restaurate și integrate în fondul construit propus, iar celelalte construcții de pe teren (C1...C14, C16, C17, C18) vor fi desființate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării tehnico - edilitare se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z., conform articolului 14 din R.G.U.

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism.

- P.O.T. propus = 45,00% - conform C.U. nr. 99/21.02.2022 P.O.T. propus este de 40% - prin documentația propusă se propune depășirea P.O.T. maxim de 40% până la valoarea de 45%,
- C.U.T. propus = 2,62 - conform C.U. nr. 99/21.02.2022 C.U.T. propus se va reglementa prin P.U.Z.
- Zona verde – minimum 10%, propus 16%
- Regim de înălțime propus D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras) - conform C.U. nr. 99/21.02.2022 regimul de înălțime se va reglementa prin P.U.Z.

Înălțimea maximă, în punctul cel mai înalt al aticului: 24,35 m de la cota ±0,00; 25,75 m de la cota terenului sistematizat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Stabilirea alinierii frontale și a distanțelor față de aliniamentul parcelei a avut în vedere:

- Asigurarea distanțelor minime pentru accesul la parcare de la demisol;
- Asigurarea distanțelor minime pentru realizarea plantațiilor pe parcelă;
- Asigurarea obținerii imaginii urbane dorite.

Aliniamentul propus prin P.U.Z. pentru noul imobil, este în raport cu monumentul istoric “Casa Jean Goilav”, blocul de locuințe colective fiind conceput în spatele și în jurul monumentului, ca un fundal valorizant pentru fațada principală a acestuia. Astfel, clădirea propusă va avea o retragere frontală de minimum 29 m, iar lateral și posterior se vor respecta distanțele minime impuse de codul civil.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea blocului de locuințe colective pe direcția NE-SV (ținându-se cont de însorirea încăperilor de locuit), asigurându-se următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita de proprietate spre SE:

- minimum 1,00 m pentru parcare subterană de la cota “-4,55”
- minimum 14,00 m pentru clădirea monument istoric “Casa Jean Goilav”
- minimum 29,00 m pentru clădirea de locuințe colective propusă

- față de limitele laterale:

- față de limita NE: minimum 2,00 m sau pe limita de proprietate cu acordul autentic al vecinului direct; pentru zona de unități de locuit minimum 2,50 m

- față de limita SV: minimum 2,00 m

- față de limita posterioară NV: minimum 60 cm pentru demisol și minimum 2,00 m pentru celelalte niveluri.

Notă – Măsuri compensatorii:

Pentru că în punctul cel mai apropiat al clădirii de locuințe colective P+4 din partea SV față de clădirea de locuințe propusă, distanța dintre acestea este mai mică de 6,00 m (respectiv 4,65 m) se vor lua măsuri compensatorii, precum prevederea unui hidrant exterior. De asemenea, tot pe latura SV a imobilului, va fi amplasat un zid antifoc în dreptul garajelor (CAD 65697, CAD 64625, CAD 63370), pentru că distanța dintre acestea și clădirea propusă este mai mică de 6,00 m (respectiv 3,20 m). Pe latura NE propunem pe limita de proprietate un perete de cuplaj la calcanul anexelor de pe parcela CAD 6905, cu dublu rol: va stabili peretele anexelor și va fi prevăzut ca un zid antifoc.

6.3. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din Ordinul nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durată minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie), care se va corela cu alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume ”Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- se asigură accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

7.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50 m. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea mai multor accese carosabile și pietonale din strada Mihail Kogălniceanu. Astfel, pe latura S-E vor fi amenajate un acces carosabil, trei accese pietonale și un acces spre parcare de la demisol.

Se vor lua următoarele măsuri:

1. Racordarea aleilor carosabile propuse pe amplasament la strada Mihail Kogălniceanu - ce este modernizată și are profilul transversal de cca. 7,20 m – carosabil cu două benzi și trotuare laterale.

2. Lățimea aleilor carosabile va fi de: 5,50 m pentru strada de incintă ce va deservi zona de parcare supratereană și 6,60 m pentru aleea carosabilă de acces în parcare de la demisol.

3. Asigurarea locurilor de parcare

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei, respectiv 76 de locuri de parcare, din care aproximativ 66 pentru apartamente, 5 pentru spațiile comerciale de la parterul construcției propuse, 3 locuri de parcare pentru spațiile administrative amenajate în cadrul monumentului istoric și 2 locuri pentru persoanele cu dizabilități.

4. Organizarea circulației

- Sistemul rutier propus în cadrul incintei: 5,50 m lățimea străzii și locuri de parcare de 2,30 m x 5,00 m.

- În demisol dimensiunea locurilor de parcare va fi de 2,50 m x 5,00 m, iar lățimea căilor de rulare va fi de minimum 5 m pentru unghiuri de parcare de 90°.

- Prevederea unui traseu de circulație auto la parcajele supratereană și de la demisol, conform studiului de circulație, anexat la documentație.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Se vor amenaja 3 alei pietonale din trotuarul de la strada Mihail Kogălniceanu, cu dimensiuni între 1,00 m și 1,50 m, ce vor deservi monumentul istoric și construcția propusă.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului Botoșani.

8.4. Alimentarea cu apă, canalizare

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate, de capacitatea rețelelor existente în zonă și de necesarul de apă al noii investiții.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui cămin de racord.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se vor colecta prin intermediul unor jgheaburi și burlane și vor fi direcționate către canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite din zona parcărilor vor fi direcționate prin pante către gurile de preluare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevăzut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi canalizate spre căminul de racord.

8.5. Alimentarea cu energie termică

Pentru obiectivul nou se propune independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii de apartament. Combustibilul folosit va fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

8.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

8.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus, pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor menține forma și dimensiunile actuale ale parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de: D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras) – înălțimea maximă la atic va fi de 24,35 m de la cota ±0,00; 25,75 m de la cota terenului sistematizat.

9.2. Aspectul exterior al clădirii

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din papetarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Botoșani”.

9.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. propus: 45,00%

C.U.T. propus: 2,62.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp Sdc, pentru unități de până 400 mp. (art. 5.3.1).

- pentru spații administrative vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
(art.5.1.2)

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot folosit în comun (art. 5.11.1).

Conform RLUB art. 7.4.25.b: pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, cu amplasament adiacent aleilor carosabile, pentru 26 autoturisme – în exterior și pentru 50 de autoturisme la demisol și în parcare subterană de la cota “-4.55”. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. HG 525/96 corespunzător funcțiunilor propuse, rezultând un necesar de 76 de locuri de parcare. Astfel, pentru apartamente s-a prevăzut câte un loc de parcare (aproximativ 66 de locuri), iar pentru spațiile de la parter un număr de 10 locuri de parcare, distribuite astfel: 5 locuri de parcare pentru spațiile comerciale de la parterul construcției propuse (Sdc până în 400 mp fiecare), 3 locuri de parcare pentru spațiile administrative amenajate în cadrul monumentului istoric și 2 locuri pentru persoanele cu dizabilități.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale, vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la R.G.U.) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, potrivit cu funcțiunea investiției. Conform anexei 6 art. 6.8. “Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor”, respectiv conform art. 6.2. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 2 - 5% din suprafața totală a terenului.”

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 504,78 mp (15,77% din suprafața totală a terenului 3202 mp) și se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă.

10.3. Împrejmuiri

Având în vedere dimensiunile terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile sunt opționale. Se vor menține cele existente spre proprietățile particulare învecinate.

În cazul realizării unor împrejmuiri, acestea vor avea înălțimea maximă de 2.00 m și vor fi realizate din materiale care să nu fie distonante, agresive, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se va schimba funcțiunea actuală a terenului din IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general în Llu2 – subzonă funcțională predominant rezidențială de tip urban.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale:

- subzona destinată clădirilor de locuit, cu subfuncțiunile aferente

- subzona acces carosabil și pietonal
- subzona destinată spațiilor verzi

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Utilizări admise

- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- circulații – alei carosabile și pietonale;
- se pot autoriza lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- împrejurimi, spații verzi;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

11.2. Utilizări permise cu condiții

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/și a celor admise.

11.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor.
- lucrări de sistematizare verticală care ar putea afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

11.4. Zone de protecție și interdicție de construire

Imobilul studiat se află în zona de protecție a monumentelor istorice Casa Dr. Goilav BT-II-m-B-01898, fosta casă Urșianu-Fisher BT-II-m-B-01884 și Casa Ventura BT-II-m-B-01883.

Nu sunt interdicții de construire.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$P.O.T. = Sc \text{ (mp)} / St \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$C.U.T. = Sd \text{ (mp)} / St \text{ (mp)}$$

Pentru terenul studiat se propune următorul bilanț și indici de ocupare a terenului:

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	3202,00	100	3202,00	100
Suprafață construită	628,00	19,61	1440,88	45,00
Suprafață construită desfășurată	1049,00	-	8392,14	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	1419,13	44,33	1256,34	39,23
Suprafață spații verzi	1154,87	36,06	504,78	15,77
Indicatorii urbanistici	POT=19,61% CUT=0,328		POT=45,00% CUT=2,62	

REGIM DE ÎNĂLȚIME: D+P(mezanin inclus)+3E (5E, 6E retras).

Cap. V. CONCLUZII

Propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, schimbându-i în același timp funcțiunea actuală din IS în aceea de locuire (LI).



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO 04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Considerăm că proiectul propus se integrează în zonă, fiind o amprentă contemporană, precaută, în acord cu specificul patrimoniului, ce are un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:

Arh. Ilinof Iulia

Urbanism:

Arh. Florin Mrejeru