



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

tel: 0744 527 303
e-mail: dbotez@gmail.com

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.

C652.24

beneficiar

EXTINDERE, ETAJARE corp CAD 70415-C3

in vederea schimbarii de destinatie din atelier auto in locuinta P+1 si

DESFIINTARE corp CAD 70415-C2 / BOTOSANI, str. Nicolae IORGA nr. 24

Paul ABABEI

exemplar nr. **1 2 3 4**

pentru *Plan Urbanistic de Detaliu*

710061 BOTOSANI str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C652.24**
faza **PUD**

**EXTINDERE, ETAJARE corp CAD 70415-C3
in vederea schimbarii de DESTINATIE din atelier auto in
locuinta P+1 si DESFIINTARE corp CAD 70415-C2
BOTOSANI, str. Nicolae IORGA nr. 24**

proiect **nr. C 652 / 2024**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI SRL**
J07/886/1992; 3199286
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar **persoana fizica PAUL ABABEI**

SC CONCEPT SRL

aprilie 2024 arh. Dan Octavian BOTEZ

710061 BOTOSANI

J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4

cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127

cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C652.24**

faza **PUD**

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

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

piese desenate

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

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 496 / 21 08 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Acte Notariale nr. 3814/22 06 2017; nr. 693/07 02 2018; nr. 2606/31 05 2023
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica, receptionata OCPI;
- Studiu geotehnic, verificat Af;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate cerute prin CU.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 GENERALITATI

1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării **EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARIII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2**
BOTOSANI, str. Nicolae IORGA nr. 24

proiect nr. **C 652 / 2024**

elaborator **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**
J07/886/1992; 3199286
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiari **persoana fizica PAUL ABABEI**

1.2 Obiectul lucrării - temă program

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

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 496 / 21 08 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de investitie pentru obiectivul " **EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARIII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI**

DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2” in imobilul detinut de catre beneficiar, existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. Nicolae IORGA nr. 24, in parcela cadastrala CAD nr. 70415 cu o suprafata de o suprafață de teren de 549 mp, cu scopul de reglementare urbanistica pentru conversia functionala si valorificarea unei constructii existente, scop in care prin prezenta documentatie sunt avute in vedere urmatoarele aspecte:

- prin PUG si RLU aprobat, pentru in UTR nr 32 – “*BUCOVINA*” este reglementata functiunea dominanta **IS** – *zona de institutii publice si servicii*, functiune in care se incadreaza activitatea ce a fost desfasurata in corpul de cladire C3 – “*atelier auto*” existent in imobilul CAD/CF nr. 70415;
- imobilul CAD/CF nr. 70415 este localizat in UTR nr 32 – “*BUCOVINA*” in subzona (admisa in UTR) **LMu2** – *predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)*, cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m, functiune preponderenta in aceasta parcela cu locuinta unifamiliara P+1;
- schimbarea de destinatie a corpului de cladire C3 – “*atelier auto*”, din functiunea actuala **IS** – *institutii publice si servicii* in functiunea **LMu2** – *predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)*, cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m, conduce la consolidarea functiunii de locuire in imobilul CAD/CF nr. 70415;
- interventiile dorite a fi efectuate in organizare functionala a imobilului, prin edificarea unui nou corp de cladire de locuit, trebuie sa asigure respectarea conditiei stabilite prin CU nr. 496 / 21 08 2024 de utilizarea parcelei in cota indiviza, astfel incat:
 - se vor asigura accesurile (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse si in curs de implementare în vecinătate;
 - se vor adopta propuneri de asigurare a infrastructurii tehnico – edilitare necesare pentru corecta integrare a obiectivelor de investitii propuse.

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

- organizarea / zonificarea functionala a terenului de amplasament studiat, localizat in **UTR nr. 32** - “*BUCOVINA*”, pentru propunerea solutiei optime de consolidare a functiunii urbanistice admise in UTR, si preponderente in parcela CAD/CF nr. 70415: **LMu2** – subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m;
- stabilirea de amplasamente pentru constructiile propuse si a conditiilor necesare realizarii obiectivului propus.

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

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice stabilite pentru elaborarea documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr. 496 / 21 08 2023.

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

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

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

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 70415 și, are următoarea structură - conținut:

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

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

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

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

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

1.3 valoare tehnică și juridică a PUD

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

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

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

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

1.4 mod de prezentare

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

2 analiza situației existente

2.1 cartarea fondului construit

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), imobilul studiat este încadrat în **UTR nr. 32 - "BUCOVINA"**, subzona cu funcțiunea: **LMu2** – subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înalțimi până la 10 m.

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante care este datorată în principal reconversiei funcționale a fondului construit vechi, completarea acestuia cât și îmbunătățirii echipării edilitare de tip urban.

Pe unele suprafețe de teren neconstruite au fost ridicate construcții pentru: alimentare publică dar și clădiri de locuit unifamiliale,

Zona de amplasament beneficiază de utilitățile edilitare necesare (rețele publice de distribuție apă, canalizare menajeră, gaze și energie electrică), acestea având traseele în profilul transversal al căilor de acces existente pe laturile de vest și sud ale proprietății.

Zona beneficiază de servicii de salubritate asigurate de operatorul municipal.

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilul care generează prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. Nicolae IORGA nr. 24, este identificat prin:

- **teren:** în suprafața **549 mp**, categoria de folosință curți construcției, împrejmuit la limitele stradale sud-estice și nord-estice (str. N. IORGA și alea FRUNZETTI) și laterala sud-vestică cu gard opac (fundatii și stalpi din beton și panouri din zidărie) de cca. 2,00 m înălțime, iar la limita posterioară, nord-vestică, cu gard panouri bordurate fixate pe stalpi metalici încastrati fundație continuă din beton;
- **construcții:** în suprafața construită de **171 mp**, și suprafața desfasurată construită de **283 mp** însumată din trei corpuri de clădire:
 - **C1** construcție de locuit realizată anterior anului 1990, modernizată în anul 2018 (după dobândirea de actualul detinator), cu regim de înălțime P+1E, având suprafața construită de 112 mp;
 - **C2** magazie, construcție realizată anterior anului 1990, cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 21 mp;
 - **C3** atelier auto, construcție realizată anterior anului 1990, cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 38 mp; activitatea de "atelier auto" a fost suspendată după dobândirea de actualul detinator în 2018.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), parcela care generează PUD este încadrată în **UTR nr. 32 - "BUCOVINA"**, în subzona cu funcționalitatea admisă:

LMu2 – subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înalțimi până la 10 m;

pentru care este stabilita reglementarea de: **interdicție temporară de construire până la întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu și aprobarea acestuia de către Consiliul Local.**

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul care generează PUD, prin Certificatul de Urbanism este notificat regimul special impus terenului:

- imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice Casa "Abete"
- BT-II-m-B-01895 și Casa memorială "Nicolae Iorga" BT-IV-m-A-02045

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosința actuală de **teren curți construcții**. Pentru această zonă sunt stabilite **reglementări fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare "A"**.

Regimul tehnic care caracterizează amplasamentul studiat, stabilit în Certificat de Urbanism nr. 496 / 21 08 2023 în concordanță cu reglementările din PUG elaborat și aprobat în anul 1997, are următorii indicatori:

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---|
| - procent de ocupare teren | existent | 30% |
| | propus | max. 45,00%, |
| - coeficient de utilizare teren | existent | 0,56 |
| | propus | max. 1,3 |
| - regim de înălțime | existent | P+1E, P |
| | propus | max 10 m |
| - aliniamente parcela | stradal | str. N. IORGA |
| | lateral | proprietăți private persoane fizice și/sau juridice și alea FRUNZETTI |
| | posterior | proprietăți private persoane fizice și/sau juridice |
| - alinierea construcțiilor | stradal | se menține alinierea existentă |
| - retrageri obligatorii | stradal | se menține alinierea existentă |
| | lateral | se va reglementa prin PUD, cu respectarea Codului Civil, |
| | posterior | se va reglementa prin PUD, cu respectarea Codului Civil, |
| - accesuri | | auto și pietonale existente |
| - parcaje | | în interiorul parcelei, minim 2 locuri |
| - echipare cu utilități | | zona dispune de: alimentare cu apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică, telefonie, transport urban, salubritate, televiziune prin cablu. |

2.3 analiză geotehnică / condiții de fundare

Studiul geotehnic efectuat pe amplasament, în februarie 2024, de către SC GEOFORAJ SRL, cu 1 foraj ($\varnothing = 2''$), evidențiază următoarea stratificație :

- 0,10 – 0,10 m balast ;
- 0,10 – 0,30 m umplutura de pământ,
- 0,30 – 4,00 m argila prafoasă, galbenă, vartoasă ;
- 4,00 – 4,50 m argila nisipoasă, galbenă, vartoasă ;

Din analiza rezultatelor de laborator rezultă că fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

În forajul executat apa subterană se găsește la adâncimi de cca. 3,50 m de la CTN (informativ) și are un caracter fluctuant și imprevizibil, în funcție de cantitatea de ape meteorice cazute în zona.

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

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

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

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de $a_g = 0,20 \text{ g}$;
 $T_C = 0,7 \text{ sec}$.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează :

- Risc geotehnic redus
- Categoria geotehnică 1.

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat :

- Stratul de fundare la construcția propusă pentru extindere, etajare și recompartimentare, este format dintr-un complex argilos prafos, galben, vartos .
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor pentru complexul argilos prafos se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,20 \text{ m}$ – $P_{pl} = 160 \text{ kPa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,50 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ kPa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 2,00 \text{ m}$ – $P_{pl} = 200 \text{ kPa}$
- În dezvelirea realizată la corpul de clădire existent C 3 (în spatele clădirii) - fundația este din beton și piatră, adâncimea de fundare este de 0,40 m, iar lățimea fundației este de 0,30m.
- Fundația nu este încastrată în stratul viu - argila prafoasă vartoasă și nu are asigurată adâncimea de îngheț .
- În zona de cuplaj se recomandă realizarea săpăturilor pentru fundații și turnarea betoanelor pe tronșoane pentru a nu periclita stabilitatea construcției existente.
- Se recomandă ca după realizarea săpăturilor să se procedeze la turnarea betoanelor întrucât lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat poate afecta stabilitatea construcției.
- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m și are caracter fluctuant. Întrucât apa subterană are caracter fluctuant, la proiectare și execuție se vor lua măsuri în consecință, (epuizante hidroizolație, etc).
- Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.
- Stratul de fundare pentru amenajarea de accese, alei, trotuare, platforme este format din argila prafoasă.
- Stratul de argila prafoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare
- La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind

încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

2.4 analiză a fondului construit

Imobilul care generează PUD (CAD 70415 - proprietate a PERSOANA FIZICA PAUL ABABEI), situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, la str. Nicolae IORGA nr. 24, potrivit evidențelor cadastrale este constituit din:

- **teren:** în suprafața **549 mp**, categoria de folosință curți construcției, împrejmuit la limitele stradale sud-estice și nord-estice (str. N. IORGA și aleea FRUNZETTI) și laterala sud-vestică cu gard opac (fundatii și stalpi din beton și panouri din zidărie) de cca. 2,00 m înălțime, iar la limita posterioară, nord-vestică, cu gard panouri bordurate fixate pe stalpi metalici încastrați în fundație continuă din beton;
- **construcții:** în suprafața construită de **171 mp**, și suprafața desfășurată construită de **283 mp** însumată din trei corpuri de clădire:
 - **C1** construcție de locuit realizată anterior anului 1990, modernizată în anul 2018 (după dobândirea de actualul detinator), cu regim de înălțime P+1E, având suprafața construită de 112 mp;
 - **C2** magazie, construcție realizată anterior anului 1990, cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 21 mp;
 - **C3** atelier auto, construcție realizată anterior anului 1990, cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 38 mp; activitatea de „atelier auto” a fost suspendată după dobândirea de actualul detinator în 2018.

Imobilul analizat are terenul cu o configurație planimetrică relativ dreptunghiulară, cu latura mare către nord-est (aleea Ion FRUNZETTI) și sud-vest (CF/CAD nr. 65770), iar potrivit studiului topografic, este relativ plan, cu o ușoară descreștere a cotelor de nivel de la nord-vest către sud-est (cca. 1,00%) și, cu valori evidențiate topografic pe lungimea de 35,23 m care scad de la 167,66 (sud-vest) până la 167,30 (sud-est).

Amplasamentul corpului de clădire C3 – „atelier auto”, din incinta imobilului analizat, în situația existentă, are următoarele distanțe față de vecinătăți:

- nord-est 0,11 m, retragere față de aliniamentul la aleea Ion FRUNZETTI, respectiv o distanță de 7,16 m față de construcția anexă (P) din imobilul proprietate privată CF/CAD nr. 53149;
- nord-vest 5,45 m, retragere față de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CF/CAD nr. 55428, respectiv la o distanță de 7,10 m față de construcția de locuit P+1
- sud-vest 10,65 m retragere, față de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CF/CAD nr. 65770, cu terenul neconstruit;
- sud-est 23,59 m, retragere față de aliniamentul la str. Nicolae IORGA, respectiv distanțe de 11,65 m până la clădirea parter „sala de jocuri” (CAD/CF 51343) și 4,15 m, distanțe până la clădirea de locuit existentă în incinta imobilului.

Bilanțul teritorial al imobilului analizat, în situația existentă și cu indicatorii urbanistici aferenți acestuia, este următorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		construcții	teren	
CAD		mp (AC)	mp	%
CAD 70415	acte notariale nr. 3814/2017; 603/ 2018; 2606/2023	171.00	549.00	100.00

constructii existente:	C1 locuinta P+1	112.00	65.50
	C2 magazie P	21.00	12.28
	C3 atelier auto P	38.00	22.22
TOTAL		171.00	549.00
	POT %		31.15
	CUT		0.52

2.5 căi de comunicații - circulații existente

Amplasamentul imobilului care generează PUD (CAD 70415), aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. Nicolae IORGA nr. 24, are accesurile la drumurile publice (carosabil și pietonal), cu porți în împrejurimile stradale, asigurate din:

- str. Nicolae IORGA, în sud-estul limitei de proprietate:
 - carosabil – poarta executată din profile metalice, în două canate, de 3,50 m latime și cu înălțime de cca. 1,80 m, și
 - pietonal – poarta executată din profile metalice, într-un canat, de 1,20 m latime și cu înălțime de cca. 1,80 m
- aleea Ion FRUNZETTI, nord-estul limitei de proprietate:
 - carosabil – poarta executată din profile metalice, în două canate, de 3,50 m latime și cu înălțime de cca. 1,80 m (acces secundar, în partea posterioară a proprietății).

Aceste artere de circulație care delimitează imobilul la sud-est și nord-est au următoarele caracteristici:

- str. Nicolae IORGA:
 - strada de cat. a III-a - colectoare,
 - profil transversal de 11,75 m între limitele de proprietate,
 - platforma carosabilă (asfalt) de 7,20 m latime, cu două benzi de circulație (cate una pe sens)
 - trotuare laterale până la limitele de proprietate, 2,25 pe latura vestică respectiv 2,30 m pe latura estică
- aleea Ion FRUNZETTI:
 - strada de cat. a IV-a - de folosință locală, cu prioritate de circulație din str. N. IORGA către str. M. KOGALNICEANU,
 - profil transversal de 5,81 m între limitele de proprietate,
 - platforma carosabilă (asfalt) de 4,21 m latime, o bandă de circulație,
 - trotuare laterale până la limitele de proprietate, 0,62 pe latura sudică, respectiv 0,99 m pe latura nordică.

Având în vedere poziționarea imobilului care generează PUD, precum și starea în care se găsesc arterele de circulație din zonă, opțiunea inițiatorului este de a menține configurația acestora și a celor două accesuri (carosabil și pietonal) existente în împrejurimile stradale ale imobilului CAD 70415.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situației existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico-edilitară evidențiază faptul că imobilul beneficiază de utilitățile necesare, având în prezent racorduri la rețele publice de distribuție apă, canalizare menajeră, gaze naturale și energie electrică.

Zona este deservita de operatorul local de salubritate.

3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de " *EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2*", in imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. Nicolae IORGA nr. 24.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de locuire cu valorificarea construcției C3 existente în incinta imobilului, prin schimbarea destinației acesteia din "atelier auto" în locuință, intervenție realizată prin extindere și etajare, în concordanță cu exigentele specifice actuale, scop în care prin prezenta documentație sunt avute în vedere:

- menținerea și consolidarea funcționalității urbanistice în parcela studiată și stabilirea reglementărilor care să asigure condițiile de constructibilitate a obiectivelor dorite de către investitor pentru o suprafață de teren intravilan, încadrat prin PUG pentru UTR nr 32 – "BUCOVINA", în subzona cu funcționalitatea (admisă în UTR): **LMu2** – subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înălțimi până la 10 m;
- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor propuse;
- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zona și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente ori propuse și în curs de implementare în vecinătate;
- propunere de asigurare a infrastructurii tehnico – edilitare necesare pentru realizarea obiectivelor propuse.

3.2 descrierea soluției

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

Pentru realizarea obiectivului de investiție – "EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2 ", in imobilul cu nr. cadastral CAD/CF 70415, situat in intravilanul municipiului Botosani, prin solutia adoptata se propune organizarea functionala a terenului care a avut in vedere urmatoarele cerinte:

- valorificarea constructiei C3 existente in amplasament astfel incat principalele functiuni ale acesteia sa poata beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientarea favorabila ;
- asigurarea conditiilor optime de construibilitate pentru noile obiective, in concordanta cu functionaitatea acestora si topografia terenului de amplasament.
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza;
- asigurarea accesului din caile de acces existente.

A CIRCULATII

Avand in vedere pozitionarea imobilului care genereaza PUD, precum si starea in care se gasesc arterele de circulatii din zona, in solutia adoptata se are in **vedere mentinerea configuratiei strazii Nicolae IORGA si a aleii Ion FRUNZETTI**, precum **si a celor doua accesuri** (carosabil si pietonal) **existente in imprejmuirile stradale ale imobilulu CAD 70415** la drumurile publice.

Suplimentar acesurilor existente in imobil, pentru a falcilita accesul la noua cladire de locuit propusa a fi realizata in incinta imobilului, solutia adoptata prevede: **un acces pietonal realizat adiacent accesului carosabil din aleea Ion FRUNZETTI** (poarta confectionata din profile metalice, de 1,00 m latime si 1,80 m inaltime.

Pentru circulatiile diin incinta imobilului se prevede:

- mentinerea aleii carosabile cu suprafata betonata existenta, dezvoltata in continuarea accesului carosabil din str. Nicolae IORGA;
- realizarea unei platforme cu suprafata betonata in continuarea accesului carosabil din aleea Ion FRUNZETTI, necesar interventilor in partea posterioara a imobilului;
- infiintarea unei platforme de parcare in incinta imobilului, pentru 4 autoturisme, cu suprafata betonata, realizata adiacent aleii carosabile existente, cu amplasament pe terenul eliberat urmare desfiintarii corpului de cladire C2 - magazie.

Structura rutiera propusa pentru noile platforme, carosabil si parcare din incinta, va avea urmatoarea alcatuire:

- 30 cm balast;
- 2 cm nisip;
- 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0.

Fata de situatia existenta in care circulatiile din incinta imobilului (alei si platforme carosabil / pietonal) insumeaza suprafata de 143,70 mp (carosabil 88,50 mp, pietonal 55,20 mp), in solutia propusa circulatiile din incinta imobilului totalizeaza 190,33 mp (30,25 % din suprafata terenului) din care suprafata de 110,13 mp carosabil si 80,20 mp pietonal.

B CONSTRUCTII

Prin prezenta interventie urbanistica propusa pentru imobilul CAD/CF nr. 70415 se prevad urmatoarele:

1. **extindere, etajare** corp CAD 70415-C3 **si schimbarea de destinatie din atelier auto in locuinta P+1**
2. **desfiintare corp** CAD 70415-C2

1. extindere, etajare corp CAD 70415-C3 si schimbarea de destinatie din atelier auto in locuinta P+1

Din analiza efectuata in teren, cu ocazia studiului geotehnic, in dezvelirea realizata la corpul de cladire existent C 3 (in spatele cladirii), a fost evidentiat faptul ca:

- Fundatia este din beton si piatra, adancimea de fundare este de 0,40 m, iar latimea fundatiei este de 0,30 m.
- Fundatia nu este incastrata in stratul viu - argila prafoasa vartoasa si nu are asigurata adancimea de inghet.

Avand in vedere starea in care se gaseste constructia, pentru valorificarea a acesteia, in baza unei expertize tehnice sunt necesare lucrari de consolidare a constructiei existente (subzidiri pentru incastrarea fundatiei in stratul viu, min. cota – 1,00 fata de CTN) si de asigurare a stabilitatii pentru o cladire de locuit cu regim de inaltime P+1 (structura de rezistenta suplimentara pentru realizarea nivrlului superior).

AMPLASAMENT

Avand in vedere cele de mai sus cat si situatia topografica terenului, solutia adoptata prevede mentinerea amplasamentului existent al constructiei in proximitatea limitei de proprietate de nord-estica, catre aleea Ion FRUNZETTI, cu o extindere a acesteia cu 1,80 m in interiorul imobilului.

ACCESURI

Solutia adoptata prevede mentinerea accesurilor carosabile existente in imobil (din str. Nicolae IORGA si aleea Ion FRUNZETTI) si, un acces pietonal suplimentar, realizat adiacent accesului carosabil din aleea Ion FRUNZETTI. In prelungirea accesului pietonal in imobil, propus din aleea Ion FRUNZETTI, sunt doua accesuri in constructia de locuit pe latura nord-vestica a acesteia:

- acces la locuinta prevazuta la parter
- acces, pe o scara exterioara, la locuinta prevazuta la nivelul superior.

RETRAGERI MINIME

Amplasamentul LOCUINTEI P+1 care include atat extinderea constructiei existente cat si lucrarile de consolidare ale acesteia, asigura urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate si fata de constructiile invecinate:

nord-est	0,01 m	fata de limita de proprietate stradala catre aleea Ion FRUNZETTI si
	7,05 m	fata de constructia anexa (P) existenta in imobilul CF/CAD nr. 53149
sud-est	23,47 m	fata de aliniamentul la str.Nicolae IORGA, respectiv
	11,2 8m	fata de cladirea parter „sala de jocuri” (CAD/CF 51343) si
	3,99 m	fata de cladirea de locuit P+1 existenta in incinta imobilului.
sud-vest	8,76 m	fata de limita de proprietate catre imobilul proprietate privata CAD/CF nr. 6570, teren neconstruit
nord-vest	5,20 m	fata de limita de proprietate catre imobilul proprietate privata CAD/CF nr. 55428, respectiv la o distanta de
	6,93 m	fata de constructia de locuit P+1.

In conformitate cu prevederile normativului P118/99, pentru realizarea obiectivului aflat la distanta de 3,99 m fata de cladirea de locuit P+1 din incinta imobilului (fata de care nu sunt asigurate distantele minime de siguranta), se stabilesc urmatoarele reglementari:

- 1 se vor prevedea pereti rezistenti la foc fata de vecinatatile fata de care nu sunt asigurate distantele minime de siguranta corespunzator gradului de rezistenta la

- foc al constructiilor (art. 2.2.2. al. 1) masura de protecție compensatorie necesara pana la asigurarea distantei de min. 6,00 m ;
- 2 avand in vedere caracteristicile terenului de amplasament existente în cadrul limitei de proprietate, investitorul, prin hotărâre scrisa, pe proprie răspundere, va stabili distanțe mai mici si, va asigura prin proiect masurile de protecție compensatorii necesare (art. 2.2.2. nota 2).

Lucrarile de extindere si etajare a corpului de cladire C3 existent in imobilul CAD 70415, inclusiv consolidarea constructiei existente necesar a fi executate la schimbarea de destinatie, din atelier auto, in locuinta P+1, vor fi efectuate in conformitate cu recomandarile rezultate din raportul de expertiza tehnica intocmit de expert tehnic atestat MLPAT.

DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principalele caracteristici ale constructiei propuse

Constructia propusa a fi realizata prin "extindere, etajare si schimbarea de destinatie din atelier auto in locuinta P+1", se incadreaza in urmasorii indicatori:

- cladire de locuit avand regimul de inaltime P+1, cu invelitoare terasa;
- 2 apartamente, cate un apartament pe nivel, fiecare dintre acestea avand: o camera de locuit, loc de luat masa, bucatarie, incaperi sanitare si spatii de depozitare;
- accesul la locuinta de la etaj este asigurat cu o scara metalica prevazuta pe fatada nordica a constructiei;
- functionalul si dimensionarile ale incaperilor in concordanta cu reglementarile stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996 si cu respectarea ORDINULUI nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate;
- regim de inaltime - 2 niveluri (P+1);
- inaltime maxima de 7,00 m
(la atic, raportat la CTS, in zona de acces)
- dimensiuni planimetrice 8,65 x 6,25 m
- suprafata utila 86,50 mp
- suprafata construita 69,17 mp
- suprafata desfasurata 108,13 mp.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

- sistem constructiv propus

- consolidare constructie existenta cu subzidiri pentru incastrarea fundatiei in stratul viu, min. pana la cota – 1,00 fata de CTN;
 - extindere a constructiei existente cu 1,80 m, executata in interiorul imobilului, cu zidarie portanta de 25 cm grosime, pe fundatii continue din beton;
 - izolatii termice la peretii exteriori, in grosime de 10 cm, executata cu placi de vata minerala;
 - asigurare a stabilitatii constructiei existenta, pentru etajare, cu o structura de rezistenta suplimentara cu confectii metalice (stalpi, grinzi, contravanturi, europrofile, pane), adosata peretilor laterali existenti cu fundații izolate si grinzi de fundare,
 - planșee din beton armat executate pe structura metalică europrofile;
 - compartimentari interioare usoare autoportante (gipscarton);
 - inchidere superioara cu invelitoare tip terasa termoizolata;
 - scara metalica exterioara de 90 cm latime, cu finisaj culoare gri-antracit, pentru acces la etaj (intre cota -0,30 si +2,90), adosata peretelui nordic al cladirii;
- NOTA In conformitate cu prevederile normativului P118/99, se va asigura rezistenta la foc a peretilor, pentru RF=180 minute, in zona in care distanta fata de locuinta existenta este mai mica de 6,00 m;

- *finisaje*

- tencuieli exterioare culoare alb / bej, cu granulatie diferita, executate in campuri separate cu nuturi;
- tencuieli interioare la pereti si tavane;
- vopsitorii lavabile, culori deschise, pe tencuieli la pereti si tavane;
- pardoseli calde in incaperile de locuit si placaje ceramice in incaperi umede;
- placaje cu faianta la pereti in zone umede;
- usi si ferestre confectionate din profile de PVC, culoare gri antracit si, cu geam termopan la tamplaria exterioara;
- uși metalice, culoare gri antracit;

- *Instalatii*

- aparatele vor fi echipate cu instalatii interioare (apa-canal, energie electrica, gaze naturale) alimentate/racordate la retelele de distributie existente in incina imobilului;
- incalzirea si furnizare de apa calda in cele doua apartamente se va asigura prin sisteme termice locale, la care agentul termic este asigurat de centrale termice / gaz natural.

2. **desfiintare corp CAD 70415-C2**

AMPLASAMENT

Corpul de cladire C2 existent in imobilul CAD/CF cu nr. 70415, cu o incapere avand functiunea de "magazie", in suprafata construita la sol de 21 mp., este construit din profile metalice, cu inchideri exterioare si invelitoare din placi de tabla, este amplasata in vecinatatea aliniamentului stradal la aleea Ion FRUNZETTI, la 0,34 m de acesta, aflandu-se la 3,06 m distanta de corpul de cladire C2- "atelier auto", respectiv la 2,87 m fata de limita de proprietate catre CAD/CF nr. 51343 cu constructia parter "sala de jucuri".

PROPUNERE pentru DESFIINTARE

Pentru desfiintarea corpului de cladire C2 - "magazie", cu scopul de eliberare a amplasamentului in vederea realizarii unei platforme carosabile, necesara parcarii a unui nr. de 4 autoturismelor in incinta imobilului, in solutia adoptata se prevede :

- desfacere a invelitorii si a inchiderilor exterioare din placi de tabla ;
- desfacere a structurii realizate profile metalice;
- colectarea materialelor rezultate (tabla si profile de metal) si valorificarea acestora prin transportare la un centru de colectare deseuri.

Lucrarile de desfiintare a corpului de cladire C2 existent in imobilul CAD 70415, cu respectarea prevederilor legale, vor fi efectuate in conformitate cu recomandarile rezultate din raportul de expertiza tehnica intocmit de expert tehnic atestat MLPAT.

C amenajare incinta - sistematizare verticala, imprejmuire, spatii verzi si plantate

- sistematizare verticala

Avand in vedere caracterul interventiei urbanistice propusa in imobilul care genereaza PUD (CAD 70415), pentru realizarea obiectivului de investitii dorit de cate investitor, in solutia adoptata pentru "EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARI DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2" **nu sunt necesare lucrari deosebite de terasamente / sistematizare pe verticala.**

- imprejmuire

Solutia adoptata prevede mentinerii imprejmuirii existente la limitele de proprietate stradale (str. Nicolae IORGA si aleea Ion FRUNZETTI) si catre imobilele invecinate la nord-vest si sud-vest (CAD 55428 si 65770).

In imprejmuirea stradala catre aleea Ion FRUNZETTI, suplimentar acesurilor existente in imobil, pentru a facilita accesul la noua cladire de locuit propusa a fi edificata in incinta imobilului, adiacent portilor de acces carosabil existent, se prevede realizarea unui nou acces pietonal, cu o poarta confectionata din profile metalice (similar portilor existente), cu dimensiuni de 1,00 m latime si 1,80 m inaltime.

- spatii verzi si plantate

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 30% din suprafata totala pentru spatiile verzi amenajate pe parcela pentru: plantari de arbori decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie de regula in proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusti/arbori) in solutia adoptata este estimata la 192,61 mp, reprezentand o pondere de 35,08% din suprafata terenului de amplasament.

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

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, precum si cerintelor din normativul de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P P118/99.

Indicatorii urbanistici preconizati pentru realizarea constructiilor propuse sunt prevazuti in planșa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulațiilor in zona

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

Planul Urbanistic de Detaliu, prin solutia adoptata nu propune intervenții asupra configurației arterelor de circulatie existente in zona, str. Nicolae IORGA si aleea Ion FRUNZETTI, **strazi configurate in conditiile prevederilor din Ordinul nr. 49 / 27 01 1998 pentru strada de cat. a III-a / colectoare respectiv strada de cat. a IV-a / de folosinta locala.**

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. Nicolae IORGA la nr. 24, este identificat prin parcela cadastrala CAD nr. 70415, proprietate privata cu terenul in suprafata 549 mp, avand categoria de folosinta *curti constructiei*.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), teritoriul studiat se gaseste in **UTR nr. 32 - "BUCOVINA"**, pentru care este reglementata functiunea dominanta **IS** – *zona de institutii publice si servicii*, iar imobilul CAD/CF nr. 70415 este localizat in subzona cu functiunea admisa in acest UTR:

LMu2 – predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m, functiune preponderenta in aceasta parcela cu locuinta unifamiliara P+1.

Pentru imobilul studiat, **functiunea propusa** prin “EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2” **este in concordanta cu functiunea urbanistica a amplasamentului.**

Realizarea obiectivului dorit de catre initatori, respectiv efectuarea lucrarilor de construire aferente, **nu implica modificari ale regimului juridic al terenului.**

3.5 regimul de aliniere

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

a. *Criterii compozitionale*

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

b. *Criterii funcționale*

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

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

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

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

Soluția de amplasament propusă pentru EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2 are în vedere asigurarea unor retrageri față de limitele de proprietate și față de construcțiile învecinate:

nord-est	0,01 m	fața de limita de proprietate stradală către aleea Ion FRUNZETTI și
	7,05 m	fața de construcția anexă (P) existentă în imobilul CF/CAD nr. 53149
sud-est	23,47 m	fața de aliniamentul la str. Nicolae IORGA, respectiv
	11,28 m	fața de clădirea parter „sala de jocuri” (CAD/CF 51343) și
	3,99 m	fața de clădirea de locuit P+1 existentă în incinta imobilului.
sud-vest	8,76 m	fața de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CAD/CF nr. 6570, teren neconstruit
nord-vest	5,20 m	fața de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CAD/CF nr. 55428, respectiv la o distanță de

6,93 m fata de constructia de locuit P+1.

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

3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

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

Pentru investiția propusă a se realiza pe acest amplasament - *EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim de înălțime - 2 niveluri (P+1)
- înălțime maximă - 7,00 m la atic, raportat la CTS, în zona de acces

3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2*, în BOTOSAN, pe str. Nicolae IORGA nr. 24, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurate construite la suprafața de 549 mp, deținută de către inițiator în proprietate.

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

3.8 spații verzi și plantate

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

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizării existente a unor suprafețe de teren din *teren curți constructii* în *teren curți constructii*, urmărind în același timp obținerea unei ponderi satisfăcătoare a suprafețelor destinate spațiilor verzi și plantate.

În soluția propusă (PUD 03 – reglementări urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (clădiri și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie menținute suprafețele de teren amenajate pentru spații verzi și plantate, ce însumează 192,61 mp, suprafața care reprezintă o pondere de 35,08% din suprafața terenului de amplasament

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta intervenție urbanistică, atât pentru situația existentă cât și pentru cea propusă este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – reglementări urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatoorii indicatori:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
teren		549.00	100.00	549.00	100.00
CAD 70415	acte notariale nr. 3814/2017; 603/ 2018; 2606/2023	549.00	100.00	549.00	100.00
constructii					
	SC	171.00	31.15	181.17	33.00
	SD	283.00		358.70	
circulatii		143.70	26.17	190.33	34.67
	<i>pietonal</i>	55.20	10.05	80.20	14.61
	<i>carosabil</i>	88.50	16.12	110.13	20.06
spatii verzi si plantate		234.30	42.68	177.50	32.33
POT %		31.15		33.00	
CUT		0.52		0.65	

3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere situatia existenta in zona de amplasament, privitor la nivel de asigurare cu utilitatile necesare activitatii curente de depozitare si desfacere "angro" produse alimentare, cat si caracteristicile de realizare a obiectivului de investitie **EXTINDERE, ETAJARE corp CAD 70415-C3 in vederea schimbarii de DESTINATIE din atelier auto in locuinta P+1 si DESFIINTARE corp CAD 70415-C2**, prin solutia adoptata se prevad urmatoarele:

Alimentare cu apa:

- racord subteran la reseaua de distributie apa potabila existenta in incinta imobilului, racordata comtorizat la reseaua edilitara din profilul transversal al str. Nicolae IORGA.
- instalatiile de incinta urmeaza a alimenta consumatorii prevazuti in noua constructie de locuit edificata in imobil;
- alimentarea cu apă rece va fi executat din conducte de polietilenă de înaltă densitate dimensionate spre punctele de consum funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime si vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.
- dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu apa a obiectivului se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Canalizare menajera:

- apele uzate, provenite de la noii consumatori, prin intermediul instalatiilor propuse pe amplasament (camine de vizitare si racord, conducte si separator de namoluri si hidrocarburi), sunt dirijate si preluate in sistemul public de canalizare existent in profilul transversal al caii de acces.
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile din incinta vor fi dirijate catre un separator de namoluri si hidrocarburi urmand, a fi deversate in reseaua de canalizare pluviala.
- sistemul local de canalizare propus pe amplasament se va executa din teava de PVC cu diametrul de 125 mm. Conductele se vor poza in sapatura la o adancime

- de minim - 1,1 m, asigurandu-se si pantele de scurgere.
- se are in vedere ca indicatorii de calitate ai apelor uzate se inscriu din punct de vedere cantitativ in limitele maxime admise de NTPA 001/2005 si in NTPA 002/2005 pentru apele evacuate. Dimensionarea si detalierea sistemului de canalizare apa se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Alimentare cu energie electrică

- Imobilul dispune de racord la rețelele urbane de distributie energie electrica (LES), cu traseu in vecinatatea aliniamentului stradal la str.Nicolae IORGA, pe latura vestica a acesteia, cu firida de racord si contorul aferent amplasat in zona de acces in imobil.
- Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu energie electrica se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

Incalzire

- Pentru asigurarea incalzirii incaperilor din cladirile propuse, se prevede infiintarea de sisteme locale de incalzire, alcatuit dintr-o centrala termica / gaz natural, coloane interioare de incalzire si radiatoare.

Salubritate / Colectarea si depozitarea deseurilor

- Activitatea curenta a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deseuri. Deseurile menajere, urmeaza a fi colectate selectiv, in pubele amplasate in interiorul incinti imobilului, si evacuate de catre operatorul local de gospodarie comunală.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de
- Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, care privesc realizarea obiectivului "EXTINDERE, ETAJARE CORP CAD 70415-C3 IN VEDEREA SCHIMBARII DE DESTINATIE DIN ATELIER AUTO IN LOCUINTA P+1 SI DESFIINTARE CORP CAD 70415-C2" in municipiul BOTOSANI, pe strada Nicolae IORGA la nr. 24, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona industrială de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Obiectivul de investitie propus este o investitie privata, finantata integral din surse proprii ori constituite in acest scop.

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisa in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 32 - "BUCOVINA"** pentru propunerea solutiei optime de

dezvoltarea si consolidarea in parcela a functiunii urbanistice:

- **LMu2 – subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m.**

Solutia adoptata pentru realizarea acestui obiectiv de investitie propune:

- **mentinerea si consolidarea** in parcela CAD/CF 70415 cu suprafata de teren de 549 mp a **functionalitatii urbanistice reglementata prin PUG** pentru, **LMu2 – subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m;**
- **reglementeaza** pentru acest imobil **indicatorii urbanistici:**
 - regim de inaltime propus **2 niveluri (P+1)**
Hmax = 7 m
*la atic, raportat la CTS, in zona de acces
 - procent de ocupare a terenului propus **POTmax = 33,00%**
 - coeficient de utilizare a terenului propus **CUTmax = 0,65**

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin valorificarea unei construcții existente în imobil și nefolosita în prezent, prin consolidarea funcțiunii rezidențiale/de locuire în parcela, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente în zona strazii Nicolae IORGA și aleii Ion FRUNZETTI.

ÎNTOCMIT,

aprilie 2024 arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ