

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI Str. Victoriei nr.10, BOTOSANI	PR.NR. 414/2022
	beneficiar: [REDACTED] [REDACTED]	Faza PUD

PROIECT NR. 414 / 2022
RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI
CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII
SPATIULUI

Botosani, Str.Victoriei nr.10

faza :
PLAN URBANISTIC de DETALIU

BENEFICIAR : [REDACTED]
[REDACTED]

PROIECTANT GENERAL :S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI
Botosani, Pietonal Unirii, nr.11A

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI Str. Victoriei nr.10, BOTOSANI	PR.NR. 414/2022
	beneficiar: [REDACTED] [REDACTED]	Faza PUD

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L.

SEF PROIECT : Arh. Curteanu Mircea

PROIECTAT: C. arh. Munteanu Iacob Rodica - DZ2E1

COORDONATOR URBANISM: Arh. Botez Dan Octavian – C, D, E

INSTALAȚII: Ing. Șocarici Constantin

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. TEHNICAD ZENIT S.R.L.

Ing. Drobotă Ramona Florentina

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI Str. Victoriei nr.10, BOTOSANI	PR.NR. 414/2022
	beneficiar: [REDACTAT] [REDACTAT]	Faza PUD

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de responsabilitati
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
- 2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei , aspectul architectural urbanistic
- 3.5. Destinatia si starea cladirilor existente
- 3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrararea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse cu cele existente
- 4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala
- 4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)
- 4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI Str. Victoriei nr.10, BOTOSANI	PR.NR. 414/2022
	beneficiar: [REDACTED] [REDACTED]	Faza PUD

II. PIESE DESENATE

U01	Plan încadrare în zonă	Scara 1:2000
A02	Plan situatie – existent	Scara 1:200
A03	Reglementari urbanistice	Scara 1:200
A04	Reglementari edilitare	Scara 1:200
A05	Regimul juridic	Scara 1:200
T0	Plan de situatie topografică - vizat OCPI	Scara 1:200

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 250/11.04.2022, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare nr. 218/16.02.2022
- Contract de Vanzare Cumparare nr. 219/16.02.2022
- Plan de amplasament și delimitare bun imobil.
- Extrase de Carte Funciară.
- Ridicare Topografică vizat O.C.P.I.

- avize :

- Aviz alimentare apă și canalizare,
- Aviz alimentare energie electrică,
- Aviz alimentare energie termică,
- Aviz sanatatea populatiei
- Aviz Ministerul Culturii și Cultelor
- Acord a doua treimi din proprietarii membri ai Asociatiei de proprietari
- Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI Str. Victoriei nr.10, BOTOSANI	PR.NR. 414/2022
	beneficiar: [REDACTAT]	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 414/2022 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE și CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI "

AMPLASAMENT: Str. Victoriei, nr.10, Mun. Botosani

BENEFICIAR: [REDACTAT]

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L. –BOTOSANI

DATA ELABORARII : MAI 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.
- Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 250 / 11.04.2022, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI.
- Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de executare a unor RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE și CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI EXISTENT.
- Amplasamentul este situat pe Str. Victoriei, o subzonă predominant rezidențială cu clădiri și echipare de tip urban, în intravilanul Mun. Botoșani, UTR nr. 1, zona centrală.
- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI, situat în intravilan, pe strada Victoriei nr.10, demisol.

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

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției.
- integrarea și armonizarea construcției propuse cu cele existente.
- circulația juridică a terenurilor.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, UTR nr. 1, zona central, situat în limita zonei de memorie urbană a acestuia.

Amplasat pe Str. Victoriei, nr.10, Botoșani, spațiul comercial situat la demisolul blocului D+P+2E, aparține d-lui. [REDACTAT] fiind dobândit prin: contract de vânzare/cumpărare nr. 218/16.02.2022 în suprafața construită de 17,80mp și contract de vânzare/cumpărare nr.219/16.02.2022 în suprafața de 20,68mp cu cotele indiviză aferente.

Prin PUD se propune concesionarea terenului în suprafața de 7,48mp.

Accesul la parcelă va fi asigurat din str. Victoriei prelungire cu strada Postei, pe aleea de acces din spatele blocului existent.

Se învecinează;

- nord – vest – str. Victoriei
- nord – est – subsol bloc existent
- sud – est – subsol bloc existent
- sud – vest – parcare auto

Zona studiată prezintă un caracter special din punctul de vedere al construcțiilor de patrimoniu existente, în a cărei zonă de protecție se găsește imobilul studiat.

Astfel găsim la o distanță de aproximativ 42,50m – monument istoric Ansamblu urban "Piata 1 Decembrie 1918" – cod BT-II-a-A-01849, la aproximativ 78,80m - monument istoric izolat "Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01921 și la aproximativ 49,28m - monument istoric izolat "Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01941.

Scurt istoric:

Ansamblu urban "Piata 1 Decembrie 1918" – cod BT-II-a-A-01849



Dată : Ansamblu de clădiri sfârșit de secol XIX.

Autor : necunoscut.

Ctitor : necunoscut.

Istoric : Clădiri masive având destinația de locuință cu pravalii la parter, au fost ridicate la sfârșitul secolului al XIX-lea.

Stil eclectic clasicizant.

"Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01941



Datare : Clădire de mijloc secol XIX, amplasata pe str.Victoriei nr.12

Autor : necunoscut.

Ctitor : necunoscut.

Istoric : Clădire masivă având destinația de locuință cu pravalie la parter, a fost ridicată la mijlocul secolului al XIX-lea.

Fațada principală este format din multiple ferestre, separate prin piloni în zidărie cu motive geometrice .

Stil eclectic clasicizant foarte bogat.

"Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01921



Datare : Clădire de sfârșit de secol XIX, amplasata pe str.Postei nr.3

Autor : necunoscut.

Ctitor : necunoscut.

Istoric : Clădire masivă având destinația de locuință cu pravalie la parter, a fost ridicată la mijlocul secolului al XIX-lea.

Fațada principală este formată multiple ferestre, separate prin piloni în zidărie cu motive geometrice.

Stil eclectic clasicizant.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani.

2.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate:

- Destinația terenului conform PUG – UTR 1 – LIu2 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban.

- Prin Certificatul de urbanism nr. 250/11.04.2022 eliberat de Primăria Mun. Botoșani, beneficiarul propune extinderea pe terenul concesionat a spațiului comercial ce va fi realizat într-o etapă ulterioară aprobării PUD și DTAC.

Zona de amplasament (teren curți construcții) permite conform Certificatului de urbanism realizarea extinderii cu regim de înălțime D.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie din BCA sau blocuri ceramice eficiente, acoperite cu tabla sau țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaje aparente în câmpuri, separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicații

Terenul destinat obiectivului prezentei documentații este amplasat pe str. Victoriei nr.10, Mun. Botoșani, Jud. Botoșani .

Accesul la imobil la momentul actual este asigurat din str. Postei prin aleea de acces din spatele blocului existent

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- nord – vest – str. Victoriei
- nord – est – subsol bloc existent
- sud – est – subsol bloc existent
- sud – vest – parcare auto

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber

Bilantul teritorial al imobilului, in situatia existenta, este:

BILANT TERITORIAL	situatie existent				
	Nr. Cadastral	Categoria de folosinta	Proprietate	Sc mp	Su mp
58693-C1-U9	Demisol-sp.comercial	████████████████████	17,80	16,80	4,23
58693-C1-U11	Demisol-sp.comercial	████████████████████	20,68	16,80	5,78
teren liber	de concesionat	Primăria Mun. Botoșani	-	-	-

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, clădirile din zonă sunt construite majoritatea în anii de după 1989, au un regim de înălțime P, P+1, P+2, maxim P+4, o arhitectură adaptată zilelor actuale, cu finisaje moderne și durabile.

3.5. Destinația și starea clădirilor existente

Zona studiată este ocupată predominant de construcții cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P+4, realizate în perioade diferite și abordări arhitecturale diferite. Destinația clădirilor este locuințe cu spații comerciale la parter.

3.6. Titlu de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate terenul face parte din domeniul privat de interes local al municipiului Botosani, aflat în cotă indiviză a proprietarilor de spații, apartamente și teren propus pentru concesionare - către ██████████ în vederea extinderii spațiului comercial.

3.7. Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat, în situația existentă este neconstruit.
Terenul studiat are o configurație planimetrică neregulată.
Terenul studiat beneficiază de acces pietonal la str. Victoriei.
Rețeaua stradală aferentă zonei studiate este modernizată și în prezent se afla într-o foarte bună stare de întreținere.

3.8. Echiparea existentă

Zona studiată beneficiază de utilitățile urbane necesare: apă, canal și energie electrică, gaze naturale.

- Rețeaua de apă existentă în zona de amplasare a obiectivului propus, aparține sistemului urban de alimentare cu apă. Rețelele de distribuție a apei potabile sunt executate din conducte de oțel. Acestea însoțesc platformele și aleile carosabile ale zonei, fiind pozate la o adâncime de cca. 1.00 m, sub adâncimea de îngheț specifică zonei a III-a climatică la care aparține municipiul BOTOSANI.

Imobilul existent beneficiază de branșament la rețelele edilitare de apă existente în zona.

- Rețeaua de canalizare din zona studiată este realizată în cea mai mare parte în sistem unitar. Canalizarea pluvială ca și cea menajeră urmărește traseul strazii Victoriei.

Imobilul existent beneficiază de branșament la rețelele edilitare de canalizare zonale.

- Încălzirea construcțiilor din zonă este asigurată în sistem local de încălzire, cu sisteme proprii de încălzire, în principal cu centrală termică pe gaze naturale.

- Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a energiei electrice de joasă și medie tensiune, pozate aerian și subteran. Rețelele de distribuție urmăresc traseul principalelor căi de comunicație.

- Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a gazelor naturale de joasă și medie presiune pozate subteran, precum și suprateran.

- Zona este deservită de rețele de telecomunicații fixe, pozate aerian, precum și de acoperire a principalilor furnizori de telefonie mobilă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate

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

Elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **RECONPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL**.

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

Descrierea soluției

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

Orientarea spațiului față de punctele cardinale este realizată cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic)
- Asigurarea iluminatului natural.
- Asigurarea confortului psihologic.

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

a. Criterii compozitionale

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front unitar către calea de circulație;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;

Soluția propusă pentru amplasarea extinderii, este facilitată de accesibilitatea carosabilă și pietonală la spațiu.

Prin această soluție de organizare a spațiului comercial existent și propus se are în vedere asigurarea unor condiții mai bune de funcționare.

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;

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții

bune extinderii funcțiunii propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

Se propune realizarea următoarelor funcțiuni.

Extindere spațiu comercial D (demisol)

- **la demisol:** Extindere spațiu comercial. Suprafața terenului = 7,48 mp.

Clasa de importanța a construcției proiectate este clasa III (normală).

Categoria de importanța este "construcții de importanța normală", categoria "C".

Bilantul teritorial al mobilului, în situația propusă, este:

BILANT TERITORIAL	situatie propusă	suprafață mp	%
Teren CAD 69514/ UAT BOTOSANI		7,48	100
Construcții propuse	Extindere spațiu comercial	7,48	100
H maxim	2,50m – dimensiune egală cu înălțimea demisolului existent		

- **P.O.T. propus = 100 %; C.U.T. propus = 1**

ÎMPREJMUIRE: - nu este cazul.

TROTUARE – Spațiul amenajat va avea un trotuar de gardă realizat din beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 0,60m-0,90m.

1. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ

- construcția este alimentată cu apă, energie electrică și bransată la canalizare menajeră.

- *alimentarea cu apă*

este asigurată alimentarea instalațiilor interioare prin bransament la rețeaua urbană.

- *canalizarea*

este asigurat racordul instalațiilor interioare la rețeaua stradală.

- *alimentarea cu energie electrică*

este asigurată alimentarea instalațiilor interioare prin bransare la rețeaua stradală.

- *deseuri*

se va asigura colectarea selectivă (pubele) a deșeurilor și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunala.

- *alimentarea cu căldură este propusă*

pentru încălzirea obiectivului este necesară bransarea la rețeaua din zonă. Este prevăzută o centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale.

2. SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Spațiul verde din incintă se va amenaja cu iarbă, flori, și arbori ornamentali. Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

PLATFORME, ACCES, PARCARI - accesul carosabil și pietonal se va face din Postei cu continuare pe alea de incintă din spatele blocului existent.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

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

Funcțiunea datp parcelei este cea de comerț.

Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face tinand cont de:

-Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

-Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii spre frontul stradal, alinierea construcției noi cu clădirile existente, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție.

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

-Închiderile exterioare se vor face cu zidărie de cărămidă eficientă și termosistem din vată bazaltică, finisate cu tencuieli de calitate superioară, tâmplarie din PVC de culoare alba cu geam termopan.

-Finisajele interioare si compartimentarile nestructurale se vor realiza cu placi de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Criterii compozitionale :

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente în vecinătate;

• ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Postei prin aleea de incintă din spatele blocului existent.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladire din strada Victoriei cu prelungire pe strada Postei și mai departe pe aleea de acces din spatele blocului existent.

4.4. Integrararea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, destinatia cladirii și regimul de înălțime propus.

4.5. Modalitati de organizare și armonizare a constructiei propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre domeniul public, alinierea constructiei noi cu cladirile învecinate.

4.6. Principii si modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luand în calcul functiunea, necesitățile beneficiarului, forma terenului, (vecinii) pozitia acestuia fata de strazile adiacente si orientarea fata de punctele cardinale.

4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata și conditionari impuse de acesta.

Zona studiată prezintă un caracter special din punctul de vedere al construcțiilor de patrimoniu existente, în a cărei zonă de protecție se găsește imobilul studiat.

Astfel găsim la o distanță de aproximativ 42,50m – monument istoric Ansamblu urban " Piața 1 Decembrie 1918 " – cod BT-II-a-A-01849 , la aproximativ 78,80m - monument istoric izolat "Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01921 și la aproximativ 49,28m - monument istoric izolat "Casa cu pravalie" – cod BT-II-m-B-01941.

Prin soluția adoptată nu sunt aduse prejudicii de imagine clădirilor de patrimoniu menționate mai sus.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.09. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse prin prezenta documentație.

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

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiilor verzi. Se vor reface zonele afectate după terminarea lucrărilor de construire.

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

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

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

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

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin investitia propusa se va realiza o extindere in suprafata construit desfasurata de 7,48mp.

5.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botosani va concesiona terenul și va putea trece la fazele DTAC si PTh. de proiectare.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie in act de autoritate al administratiei locale si capata valoare juridica.

Deasemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – constructii de locuit cu funcțiuni complementare.

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

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica de specialitate.

BAZA LEGALA

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

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

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

RECONPARTIMENTARI INTERIOARE SI CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

□ Legea nr. 422/2001 actualizata 2013 privind protejarea monumentelor istorice– republicata;

- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism- republicata;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum– mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

Intocmit: Arh. Curteanu Mircea