



**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108
MEMORIU GENERAL**

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	PROIECT NR. 371.U.2024 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
Amplasament:	B-DUL MIHAI EMINESCU, NR. 94, MUN. BOTOȘANI
Investitor:	MARIAN PETRONELA STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14, MUN. BOTOȘANI, JUD.BOTOȘANI
Elaborator:	S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2024

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 multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea 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.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI”**

Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 354/22.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea a două imobile parter cu destinația de locuință.

De asemenea are ca obiect:

- o dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- o rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- o racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- o integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- o circulația juridică a terenurilor;
- o echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării lucrărilor de construcții” - REPUBLICATĂ, cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - ACTUALIZATĂ - corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

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 - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- 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 iulie1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- 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;



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108

- 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 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- 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 - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): 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 (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/200 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, 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 apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

1.6. MOD DE PREZENTARE

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

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108

Terenul care face obiectul prezentului studiu (S = 576,00 mp din acte, 554,00 mp din măsurători) este proprietatea persoanei fizice – MARIAN PETRONELA.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe b-dul MIHAI EMINESCU nr. 94 – identificat prin NR. CAD. 58108, C.F. 58108.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, prevăzute și în certificatul de urbanism nr. 354/22.05.2024 terenul studiat este situat în UTR nr. 31 – TRANDAFIRILOR.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 354/22.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice. Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 31 – TRANDAFIRILOR.**

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.31 din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

• Funcțiunea dominantă în UTR31: **LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban, clădiri P, P+1, P+2, până la 10,00 m.**

• Funcțiuni complementare admise în UTR32: IS, LMu2, Pp, Ccr

*** IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

*** LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

***Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

*** Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

• Funcțiuni interzise în UTR31: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

*** LMre1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMre2 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, predominant rezidențială

*** LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

*** Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială

*** Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

*** I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport

*** I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

*** A – zonă de unități agricole și sere

*** Pcs – complexe sportive

*** CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

*** S – zonă cu destinație specială

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează investitorul MARIAN PETRONELA, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 31 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

La solicitarea beneficiarului, primăria municipiului Botoșani a emis certificatul de urbanism nr. 354 pentru construire imobil cu destinație mixtă (comerț/prestări servicii/birouri și locuințe, amenajări exterioare, împrejmuire teren, prin care s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru a se reglementa regimul de constructibilitate.

Zona studiată se află în totalitate în intravilanul mun. Botoșani și aparține unității teritoriale de referință zona UTR 31.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat Bulevardul Mihai Eminescu nr. 94.



**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108**

În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din Bulevardul Mihai Eminescu. Aceasta stradă are lățimea de cca 9,00 m și este flancată de căi pietonale de 1,20 – 2,00 m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are o formă relativ rectangulată, dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N-E – b-dul Mihai Eminescu CF67665
- N-V – proprietate privată – CF55270 – b-dul Mihai Eminescu nr. 92;
- S -E – proprietate privată – CF55167 - Aleea Margaretelor nr. 4;
- S-V – proprietăți private – CF52455 – b-dul Mihai Eminescu nr. 96;

Terenul este liber de construcții.

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită îmbătrânirii.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0,00	0,00	0,00
3	SPATII VERZI	554,00	0,00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	554,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0,00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0,00	

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, clădiri pentru servicii și comerț, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de D+P+1, dar și de P, P+1, P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.6. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- terenuri – domeniul privat al municipiului Botoșani;
- zona străzilor – domeniu public de interes local – strada Bulevardul Mihai Eminescu.
- terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanei fizice MARIAN PETRONELA – dobândit prin Act Notarial autentificat cu nr.1443/28.09.2022

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, construcția este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona Tc=0,7s, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.
- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu qref=0,60 kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.



**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108**

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este Sok=2.5 KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent în zona analizată se constituie din clădiri de locuit și anexe, dar și clădiri pentru servicii. Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. U02. Folosința actuală: teren curți construcții.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de alimentare cu energie electrică și de salubritate.

Amplasamentul este racordat la toate rețelele tehnico-edilitare din zonă.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil P+2 (cu comerț/prestări servicii/birouri la parter și câte două locuințe pe nivel la etajul 1 și 2).

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

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

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

a. Criterii compositionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

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

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:

- imobil cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de min 4,50 m față de limita de proprietate stradală, cu o retragere de min 3,00 m față de limita din stânga a proprietății și cu o retragere de min 2,00 m față de limita din dreapta a proprietății;

- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se realizează din Bulevardul Mihai Eminescu.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafață parcelă studiată: 576,00 mp din acte, 554,00 mp din măsurători

Construcții existente menținute: nici una

Construcții propuse:

- regim de înălțime P+2
 - înălțime maximă la atic 10,00 m – de la cota CTS;
 - înălțime maximă la atic (zonă acces acoperiș) 13,50 m – de la cota CTS;
- suprafață construită la sol total – 240,00 mp;



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108

- suprafață construit desfășurată – 720,00 mp;
- Trotuare și alei
- suprafața ocupată = 184,00 mp
- Spații verzi și gradină
- suprafața ocupată = 130,00 mp

Accesul la proprietate se face din bulevardul M. Eminescu – se va reconfigura accesul auto. Desi terenul studiat are acces auto direct din bulevardul M. Eminescu, in urma avizului comisei de sistematizare a circulatiei s-a dispus reconformarea acestuia. Pentru amenajarea accesului carosabil se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.D.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani, pe o suprafața de teren de cca. 50,00 mp (din care 30 mp carosabil și 20 mp spațiu verde). De asemenea pentru reconfigurarea accesului este necesara mutarea unui copac tânăr. Daca relocarea copacului nu va fi posibila, se vor planta 4 copaci si arbusti pe spatiul verde in suprafata de 130,00mp aferent imobilului propus.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

TEMA DE PROIECTARE;

ACTE PROPRIETATE

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 354/22.05.2024, ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN.BOTOȘANI;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiție – construire imobil, cu regim de înălțime P+2, in incinta terenului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

A. zona edificabilă - 1 imobil

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita stradala de proprietate minim **4,50 m**;
- față de limita laterală stânga minim **3,00 m**;
- fata de limita laterala dreapta minim **2,00 m**;
- fata de limita posterioara minim **2,00 m**.

- regim de înălțime - parter + 2etaje

- accesuri în clădire:

- acces principal din B-dul Mihai Eminescu;

- SC cca = 240,00 mp

- SDCcca = 720,00 mp

- cota pardoseală parter la + 0,15 m față de cota terenului sistematizat;

- înălțime maximă 10,00 m la atic; respectiv 13,50 m în zona de acces pe acoperiș

- funcționalități propuse: locuire (cca 75%) și funcțiuni complementare - comerț, birouri (cca 25%)

- parter – spațiu comercial/birouri/prestări servicii – cca 140 mp și acces apartamente;

- etaj 1 – 2 apartamente – unul cu 2 camere și unul cu 3 camere

- etaj 2 – 2 apartamente – unul cu 2 camere și unul cu 3 camere

- caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - C

- clasa de importanță a construcției – III

- grad de rezistență la foc – II

- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

- Planșeele se vor realiza din beton armat;



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108

- Închiderile perimetrice se vor realiza:

- Sistem multistrat din zidărie BCA și vată minerală bazaltică;
- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA (cărămidă) – grosime 15 cm și 30 cm;
- Termoizolație minim 30,00 cm la închidere acoperiș;
- Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.
 - Se propun deci următoarele finisaje exterioare:
 - tencuială decorativă de culoare A (alb) și B (gri);
 - placaj piatra naturală și aluminiu compozit;
 - tâmplăria exterioară se va realiza din PVC de culoare RAL 7011 sau 7024, cu geam tripan;
 - aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

- Împrejmuirea propusă va fi de maxim 2,00 m înălțime, transparentă, cu stâlpi din beton și panouri din confecții metalice; Împrejmuirea se va realiza în condițiile în care elementele de construcție care o alcătuiesc vor fi amplasate în interiorul proprietății.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faze de proiectare: PTh / DTAC.

B. zona circulației în incinta imobilului

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 184 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces și 6 locuri de parcare.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faze de proiectare: PTh / DTAC.

Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 130,00 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.354/22.05.2024 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

■ Construcția studiată se încadrează la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANTĂ** (conform H.G. 766/1997) și la **CLASA "IV" DE IMPORTANTĂ** (conform Normativului P100 – 1/2013).

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Bulevardul Mihai Eminescu.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.



**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108**

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile ce fac obiectul studiului nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.10. 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 în zona studiată.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția propusă nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

Nu se va modifica profilul stradal existent.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția propusă va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0,15 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

*** 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:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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, scările exterioare, trotuarele de protecție;**

$$CUT = SD/ST = 720/554 = 1,3 \text{ – PROPUS MAX } 1,3$$

- procentul 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, scărilor 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.

$$POT = SC/ST = 240/554 = 43,32 \text{ – PROPUS MAX } 45\%$$

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = $(CUT/POT) \times 100 = 2,89$ – PROPUS MAX 3

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.1.22. din R.L.U.B. și este P+2 cu:

- o înălțime maximă la atic – 10,00 m față de cota terenului sistematizat, respectiv în zona de acces pe acoperiș înălțimea maximă este de 13,50m;

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare/locuință.

Prin proiect se asigură 6 locuri de parcare în incintă.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 130,00 mp.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.



CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108

Lucrările la instalația electrică presupun alimentarea tuturor receptoarelor și utilajelor prevăzute în proiect, date de ceilalți proiectanți de specialitate dar și impuse de normele și normativele pentru instalațiile interioare a construcțiilor.

Astfel, construcția va avea un tablou electric general, denumit TGD, situat în exteriorul clădirii, la fațadă. Alimentarea acestuia se va face în LES în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

Tabloul de distribuție va fi realizat pornind de la componente de instalare și racordare standard și vor fi testate în laborator. Concepția sistemului trebuie să fie validată prin încercări conform normei SR EN 60439.1. Contorizarea se va realiza la nivelul racordului electric.

Alimentarea cu caldură

Pentru încălzirea obiectivelor este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire cu pompe de căldură.

Instalația interioară de încălzire s-a proiectat în vederea asigurării temperaturilor interioare în conformitate cu prevederile SR 1907/2014.

Sistemul se compune din:

- sursa termică (centrala) care prepară apa caldă atât pentru încălzire, cât și pentru nevoi de consum;
- rețeaua de distribuție;
- corpurile de încălzire.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în zonă.

Alimentarea cu apă, pentru toate categoriile de consumatori igienico - sanitari se va asigura de la rețeaua de distribuție a orașului. Echiparea cu obiecte sanitare se realizează conform planurilor de arhitectură. Obiectele sanitare împreună cu bateriile și robinetii de utilizare, ventilele și sifoanele de scurgere ale acestora se vor alege în urma consultării cu arhitectul.

Distribuția pe orizontală a rețelei de apă rece și apa caldă din incinta clădirii este ramificată, montată îngropat în șapă și pereți, executată din țevă multistrat, cu îmbinare la fittinguri cu manșon alunecător, izolată cu cochilii din cauciuc expandat de 6 mm grosime, conform STAS pentru apă potabilă, având un traseu comun cu alte conducte conform planurilor desenate.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Soluția aleasă pentru canalizare este cu conducte din PP, special destinat instalațiilor de canalizare pentru construcții, etanșarea îmbinărilor făcându-se cu inelele de cauciuc ale sistemului.

Deasupra ultimului racord de obiect sanitar coloana se prelungeste și se montează o piesă de ventilație. La baza fiecărei coloane de canalizare se va monta o piesă de curățire. Deasemenea pe traseul orizontal al colectoarelor de canalizare de la parterul clădirii se vor monta piese de curățire în pozițiile indicate în partea desenată.

Instalațiile exterioare se vor realiza din țevă PVCKG, pentru instalații exterioare. Schimbările de direcție vor fi realizate numai prin coturi la 45° și/sau cămine de vizitare, apele menajere și apele pluviale colectate conform planșelor se vor deversa la căminul de racord.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din imobil se va face un contract cu operatorul urban de gospodărie comunală.

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPOS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	240.00	720.00	43.32
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	184.00	0.00	33.21
3	SPATII VERZI	554.00	0.00	100.00	130.00	0.00	23.47
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	554.00		100.00	554.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		43.32	%	45%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		1.30		1.30
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		3.00		3.00



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474, e – mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 371.U./2024 – faza P.U.D.

**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE) P+2, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI
BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 94, CAD SI CF 58108**

CAP.5. CONCLUZII

Conform avizului nr. 14503 / 25.11.2024 – elibereat de Ministerul Sanatatii prin Directia de Sanatate Publica Botosani : „Proiectul este in concordanta cu Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul M.S. nr.119 / 2014 modificat si completat ulterior”.

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIE MIXTĂ (COMERȚ/BIROURI ȘI LOCUIRE), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORDURI UTILITĂȚI, în BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU nr. 94, este rezultată urmare a unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibil a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei, așa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 31.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 45 %
- CUT 1,3

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la strada B-DUL MIHAI EMINESCU.

ÎNTOCMIT,
arh. Ionuț FRĂȘINESCU

COORDONATOR,
arh. urb. Dan Octavian BOTEZ