Denumire proiect

DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasament

str. Petru Rareș nr. 22, NC66921, municipiul Botoșani, județ Botoșani

Beneficiar

[redacted]

Etapa

P.U.D.

Proiectant general

S.C. ATELIER S37 S.R.L.

Proiect numărul

23/2024

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE OBIECTIV DE INVESTIȚIE
DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT
str. Petru Rareș nr. 22, NC66921, municipiul Botoșani, județ Botoșani

BENEFICIAR
[redacted]

ECHIPA DE PROIECTARE

Proiectant general/urbanism	**ATELIER S37 S.R.L.** CUI 38574507, J22/3586/2017 Str. Sfântul Lazăr nr.11 | Iași tel: 0742 350 613 email: office@ateliers37.com
Șef proiect	arhitect DOBRE Smaranda Maria

NUMĂR PROIECT
23/2024

ETAPA DE PROIECTARE
P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

DATA PROIECT
40/2024

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI

Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

COLECTIV DE ELABORARE

DENUMIRE OBIECTIV DE INVESTIȚIE
DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT
str. Petru Rareș nr. 22, NC66921, municipiul Botoșani, județ Botoșani

BENEFICIAR
[redacted]

ECHIPA DE PROIECTARE

Proiectant general/urbanism	**ATELIER S37 S.R.L.** CUI 38574507, J22/3586/2017 Str. Sfântul Lazăr nr.11 | Iași tel: 0742 350 613 email: office@ateliers37.com
Șef proiect	arhitect DOBRE Smaranda Maria
Colaboratori	inginer MILITARU Cristian

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI

Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

BORDEROU

Piese scrise

Foaie de capat
Colectiv de elaborare
Cuprins memoriu justificativ
Memoriu justificativ

Piese desenate

Nr	Titlu planșă	Scara
U0.0	Plan de încadrare în teritoriu	1:1500
U0.1	Plan de încadrare în zonă	1:2000
U0.2	Plan de încadrare în P.U.G.+R.L.U. al Municipiului Botoșani	-
U1	Analiza situației existente	1:500
U2	Reglementări urbanistice - zonificare	1:500
U3	Reglementări – echipare edilitară	1:500
U4	Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridica a terenurilor	1:500
U5	Propunere de mobilare urbană	1:500

Întocmit,

arh. Smaranda Maria DOBRE

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

Cuprins memoriu justificativ

1. Introducere
   1.1. Date de recunoaștere a documentației
   1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
   2.1. Situarea obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus
   2.2. Concluziile studiilor elaborate anterior
   2.3. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD
3. Situația existentă
   3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații
   3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare ai terenului
   3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
   3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic
   3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor
   3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate
   3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
   3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora
   3.9. Adâncimea apei subterane
   3.10. Parametrii seismici ai zonei
   3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)
   3.12. Echipare existentă
4. Reglementări
   4.1. Obiective noi solicitate prin tema program
   4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
   4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
   4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
   4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
   4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
   4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
   4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
   4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejata și condiționări impuse de acesta
   4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
   4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
   4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
   4.13. Profiluri transversale caracteristice
   4.14. Lucrări de sistematizare verticală necesare
   4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)
   4.16. Asigurarea utilităților
   4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat
5. Concluzii

Întocmit,

arh. Smaranda Maria DOBRE

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE – FAZA P.U.D. str. Petru Rareș nr. 22, NC66921, municipiul Botoșani, județ Botoșani
Inițiator (beneficiar)	[redacted]
Proiectant general	S.C. ATELIER S37 S.R.L.
Data elaborării	noiembrie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea prezentă urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional aferent zonei studiate.

Obiectul planului urbanistic de detaliu – construirea unei locuințe individuale, al unui pavilion de gradina și al unui car port, se materializează într-un studiu ce constă în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată inserția unei funcțiuni care va defini zona și relațiile ei cu zonele învecinate precum și definirea unor reglementări ce vor sta la baza dezvoltării zonei.

Se propune valorificarea unui lot de teren viran, prin amenajarea organizată a incintei proprietate astfel încât sa se realizeze o obiectivele dorite de beneficiar, cu încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. ale Municipiului Botoșani.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 697/21.10.2024 emis de către Primăria Municipiului Botoșani.

Prin PUD se vor stabili condițiile de amplasare a construcțiilor propuse; se va stabili zona aferenta implantului, retragerile față de limitele de proprietate, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale, procentul de ocupare al terenului, modul de asigurare al utilităților.

Odată cu aprobarea sa, P.U.D. capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației locale.

P.U.D. este opozabil în justiție în clarificarea conflictelor ce pot sa apară între persoane fizice, între administrația publică locală și persoane fizice, sau in alte situații.

Lucrarea este întocmită conform prevederilor legale aflate în vigoare:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, republicata ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnica cu indicativ GM 009 – 2000;
- Ghidul metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integranta a planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism – reglementare tehnica cu indicativ GM 008 – 2000 in conformitate cu ordinul comun Nr. 214 / RT / 1999 al MAPPM si nr.16 / NN / 1999 al MLPAT;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, inclusiv anexele;
- Legislația actuala complementara domeniului urbanismului si Codul Civil ;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind procedura de informare si consultare a publicului;
- P.U.G. + R.L.U. ale Municipiului Botoșani.

Obiective urmărite:

Determinarea elementelor urbanistice care vor sta la baza conformării și amplasării construcției, pentru obținerea autorizației de construire si anume:

- Stabilirea suprafeței edificabile maxime în care se va înscrie construcția, astfel încât să nu se deterioreze relațiile de vecinătate;
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe parcela și în construcție;
- Reglementări privind relația de vecinătate individual - colectiv si public - privat;

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

- Echiparea cu utilitati tehnico - edilitare ;
- Modificare procent de ocupare al terenului
- Reglementare coduri de culoare permise

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

- **Situarea obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Petru Rareș nr. 22, NC 66921. Terenul are următoarele vecinătăți:

- **Nord est:** proprietate privată Baciu Gh. identificată cu NC50609, proprietate privată Aburlăciței V. identificată cu NC66645.
- **Sud est:** proprietate privată Ababei M. fără identificare cadastrală.
- **Sud vest:** proprietate privată S.C. Semnal S.R.L. identificată cu NC59035.
- **Nord vest:** proprietăți private Druțu I., Silion I., Vasiliu M., fără identificare cadastrală, strada Petru Rareș.

- **Concluziilor studiilor de fundamentare care au avut ca obiectiv zona/subzona care include obiectivul studiat:**

Anterior P.U.D. a fost elaborat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Botoșani din care concluzionam că parcela studiată se află în U.T.R. 30, LM – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m), U2 subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban.

Parcela este accesibilă din strada Petru Rareș, adiacentă laturii de proprietate nord vestice, ce face legătura cu rețeaua majoră DN28 (E58)

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:**

Amplasamentul studiat se află în U.T.R. 30, LM – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m), U2 subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban.

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

Concomitent cu P.U.D.-ul actual au fost elaborate ridicarea topografică de către P.F.A. Anton Cristian și studiul geotehnic de către S.C. Geological Services S.R.L., ing. Vlad Romaniuc și ing. Florin Silișteanu care conduc la concluzia că obiectivul de investiție se poate amplasa pe terenul studiat. Aceste documente se atașează la prezenta documentație.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

Calea majoră de circulație este strada Petru Rareș, care delimitează amplasamentul pe latura nord vestică. Zona este echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto, fiind necesare reparații periodice ale suprafeței carosabile și modernizări ale arterelor de trafic.

Strada Petru Rareș are o bandă pe sens (minim 4,50m pe sens), trotuare pe ambele laturi și o zonă de parcaje adiacente. Lățimea profilului stradal în dreptul parcelei studiate este de 13,99m fără trotuare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Suprafața de teren studiată este de 2234 mp (din acte), 2337 mp (măsurată), se află în proprietatea beneficiarilor privați [redacted] conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 1297/12.07.2022 autentificat de către Societatea Profesională Notarială Agachi Cornelia și Agachi Stelian. Forma terenului în plan este neregulată.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord est:** proprietate privată Baciu Gh. identificată cu NC50609, proprietate privată Aburlăciței V. identificată cu NC66645.
- **Sud est:** proprietate privată Ababei M. fără identificare cadastrală.
- **Sud vest:** proprietate privată S.C. Semnal S.R.L. identificată cu NC59035.

- **Nord vest:** proprietăți private Druțu I., Silion I., Vasiliu M., fără identificare cadastrală, strada Petru Rareș.

Încadrarea terenului în raport cu vecinătățile – Ortofotoplan ANCPI

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

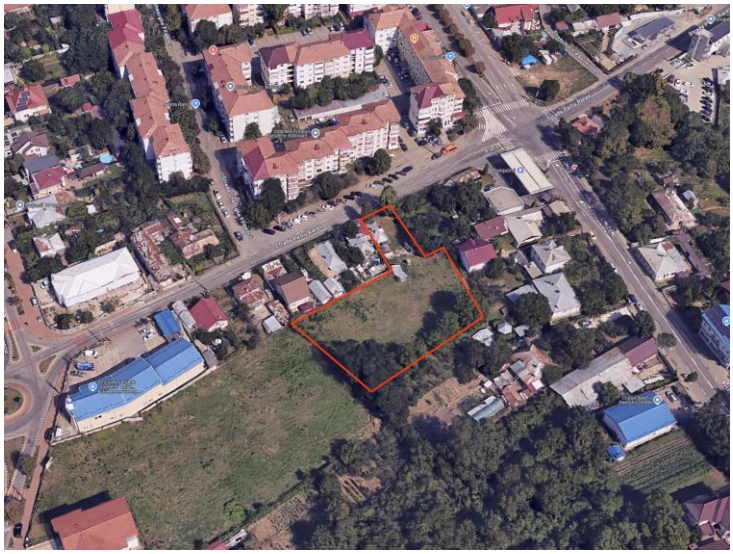
Pe amplasament sunt edificate 2 construcții aflate în stare avansată de degradare pentru care se propune desființarea:

C1 – locuință cu regim de înălțime parter, Ac=Ad=64 mp

C2 – hambar, cu regim de înălțime parter, Ac=Ad=11 mp.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Zona are un caracter predominat locativ, dominat de funcțiunea de locuire individuală sau colectivă. Construcțiile existente de pe parcelele învecinate sunt în stare bună sau medie, cu structură durabilă sau semi durabilă. Densitatea urbană este medie, clădirile fiind orientate către străzile frontul stradal.



Vedere aeriană asupra amplasamentului – sursa Google Earth

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor

Destinația zonei studiate din punct de vedere funcțional este de locuire. Zona adiacentă se compune din locuințe individuale cu dependințe (P, P+1, P+M) sau locuințe colective (P+4).

3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Amplasamentul aparține domeniului privat al persoanelor juridice și are o suprafață de 2234 mp (din acte), 2337 mp (măsurată). Parcela studiată este identificată cu Nr. Cad. 66921.

Adiacent amplasamentului sunt proprietăți publice de interes local – strada Petru Rareș și proprietăți private de interes local – stația Peco amplasată la intersecția str. Petru Rareș cu DN28B (E58).

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic întocmit de către S.C.GEOLOGICAL SERVICES S.R.L. Botoșani, ing. Vlad Romaniuc și ing. Florin Silișteanu, stratificația terenului se poate rezuma astfel:

Forajul 1:

- 0.00 ~ -0.80 – sol vegetal;
- -0.80 ~ -2.00 – praf argilos, galben-cafeniu, plastic consistent la plastic vârtos;
- -2.00 ~ -6.00 – argilă prăfoasă, galbenă, plastic consistentă.

În forajul realizat apa subterană nu a fost interceptată.

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor de ape din precipitații sau alunecărilor de teren. Are stabilitatea generală asigurată.

Se încadrează în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora

Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat.

3.10. Parametrii seismici ai zonei

În conformitate cu Normativul P 100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare a_g = 0.20g
- perioada de colț Tc = 0.7 s.

Conform *"Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor"*, indicativ CR 1-1-4/2012 presiunea vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min, având 50 ani interval mediu de recurență este 0,7 KPa, corespunzând unui interval de mediere a vitezei vântului pentru 10 min cu viteza caracteristică de 41 m/s.

Se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic, căruia îi aparține.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Pe terenul studiat sunt edificate 2 construcții aflate în stare avansată de degradare pentru care se propune desființarea:

C1 – locuință cu regim de înălțime parter, Ac=Ad=64 mp

C2 – hambar, cu regim de înălțime parter, Ac=Ad=11 mp

În zonele imediat învecinate există construcții cu funcțiunea de locuințe individuale (cu regim de înălțime P, P+M, P+1) realizate cu structură durabilă și semi durabilă (cărămidă sau chirpici), în stare bună sau medie, cu acoperiș tip șarpantă, respectiv locuințe colective (regim de înălțime P+4) cu structură durabilă și în stare bună.

3.12. Echipare existentă

Zona este complet echipată edilitar, pe strada Petru Rareș existând rețele de distribuție a energiei electrice, rețea de telecomunicații, rețea de distribuție a gazelor naturale, rețea de alimentare cu apă și canalizare, salubritate.

Alimentarea cu apă: în zona amplasamentului există rețele municipale de distribuție a apei potabile, pe str. Petru Rareș.

Canalizare: în zonă există rețea municipală de canalizare, aflată în administrarea Nova Apaserv.

Alimentarea cu energie electrică: pe limita de proprietate nord vestică există rețea aeriană de distribuție a energiei electrice.

Asigurarea agentului termic: în zonă nu este rețea de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu gaze naturale: în zonă există rețea de distribuție a gazelor naturale, pe limita de proprietate nord vestică.

Telecomunicații: în zonă există rețea de telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 45% și C.U.T. 1,30).

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unei documentații urbanistice P.U.D. – plan urbanistic de detaliu – pentru amplasarea unei locuințe individuale, al unui pavilion de gradină, al unui car port și realizarea împrejmuirii către strada Petru Rareș. Prin prezenta documentație se propun reglementari cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenului, distanțele față de limitele de proprietate, regimul de înălțime și accese. Accesul la amplasament se realizează prin intermediul străzii Petru Rareș ce delimitează amplasamentul pe latura nord vestică.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe lot se propune amplasarea unei locuințe individuale, al unui pavilion de gradină și al unui car port și realizarea împrejmuirii către strada Petru Rareș.

Amplasarea construcțiilor se va realiza respectând aliniamentele, distanțele și retragerile prezentate în partea desenată a documentației.

Se propune și realizarea împrejmuirii terenului pe latura către strada Petru Rareș. Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate fără a fi afectat domeniul public. Pentru împrejmuirea de pe celelalte laturi s-a obținut autorizație de construire emisă de către Primăria Municipiului Botoșani. Aceasta se va realiza în interiorul limitei de proprietate, fără a afecta proprietățile învecinate.

Locuința și pavilionul de grădină se vor realiza din cadre de beton armat cu pereți de umplutură iar carportul se va realiza dintr-o structură ușoară din lemn termotratat.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Aria construită totală propusă (Locuință, Pavilion de grădină și Carport) = 487,12 mp

Aria desfășurată totală propusă (Locuință, Pavilion de grădină și Carport) = 878,47 mp

Regim de înălțime:

Locuință – P+1+M

Pavilion de grădină – S+P

Carport - P

Înălțimea maximă la streașină – 8,50 m (pentru locuință, măsurată la streașină de la cota 0,00).

Înălțimea maximă la streașină – 2,70 m (pentru pavilionul de gradina, măsurată la streașină de la cota 0,00).

Înălțimea maximă la streașină – 3,50 m (pentru carport, măsurată la streașină de la cota 0,00).

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Soluția propusă pentru organizarea amplasamentului presupune studierea zonei de amplasare a clădirilor, zonele aferente circulațiilor – alei, trotuare, parcări și spații verzi amenajate.

Accesul auto se realizează din strada Petru Rareș, adiacentă laturii nord vestice a amplasamentului. Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire a arterelor de circulație.

Distanțele minime între clădirile propuse și cele amplasate pe loturile vecine sunt următoarele:

- **Nord vest**
  - Distanța minimă între locuința aflată pe terenul proprietate Vasiliu M. și locuința propusă este de minim 15,62m, respectiv între pavilionul de grădină și locuința aflată pe terenul proprietate privată Silion I. este de minim 12,60. Distanța între locuința propusă și cea existentă pe terenul proprietate

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

privată Silion I. este de minim 12,49m. Distanța între Pavilionul de grădină și locuința amplasată pe proprietatea privată Druțu I. (NC 60419) este de minim 7,09m. Distanța între locuința propusă și axul străzii Petru Rareș este de minim 36,92m.

- Distanța minimă între locuință și limita de proprietate este de 3,82, respectiv minim 3,30m între pavilionul de grădină și limita de proprietate
- Distanța minimă între car port și limita de proprietate este de 3,00m, respectiv de minim 36,42 până în axul străzii Petru Rareș.

- **Sud est:**
  - Distanța minimă între locuința propusă și anexa amplasată pe proprietatea privată Ababei M. este de 13,23m, respectiv de 19,40m față de anexa amplasată în colțul sud estic.
- **Sud vest:** pe terenurile imediat învecinate nu sunt amplasate construcții.
  - Distanța minimă între pavilionul de grădină și limita de proprietate este de 3,00m, respectiv între locuință și limita de proprietate de minim 25,41m.
- **Nord est:**
  - Distanța minimă între locuința propusă și cea (C1) aflată pe proprietatea privată identificată cu NC 66645 este de 24,58m, respectiv 5,22m între carport și locuința C1 de pe proprietatea privată identificată cu NC 66645. Distanța minimă între locuința C2 de pe aceeași proprietate privată și carport este de 17,62m.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018.

Accesul pietonal și auto se realizează din strada Petru Rareș (profil stradal cu o bandă pe sens, trotuare pe ambele părți și locuri de parcare pe o latură), care asigură accesul mijloacelor de intervenție.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Aspectul al clădirilor ce vor fi construite va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi corelat cu cerințele investitorului.

Fațada posterioară și fațadele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Construcțiile existente pe sit se vor desființa.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația carosabilă. Trama stradală a zonei este configurată. Accesul la amplasament se realizează din strada Petru Rareș, adiacentă laturii nord vestice a incintei. Carosabilul existent are lățimea de minim 10.12 m și trotuar de minim 1.60m pe fiecare parte. Incinta se va amenaja astfel încât să se poată realiza circulația auto necesară. Se propune o alee carosabilă de incintă cu lățimea de 4,00m. Se vor realiza 4 locuri de parcare în incinta proprietate – 2 în interiorul garajului din cadrul locuinței și 2 în carport.

Circulația pietonală se realizează din strada Petru Rareș. Se vor realiza două accese pietonale pentru locuință și 3 accese pentru pavilionul de grădină.

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

Relieful amplasamentului este plat. Intervențiile care se vor realiza vor fi minime. Organizarea incintei se va realiza astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică.

Clădirea va fi adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât intervențiile asupra reliefului să fie minimale. Se va asigura colectarea rapidă și corespunzătoare a apelor pluviale. Apele pluviale vor fi colectate prin rigole și stocate în bazine de retenție în vederea refolosirii acestora pentru irigarea spațiilor verzi.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care se solicită măsuri speciale.

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

În cazul în care, în timpul lucrărilor de săpătură pentru realizarea investiției propuse se vor descoperi fragmente sau obiecte cu valoare istorică sau construcții vechi, lucrările se vor sista și se vor anunța autoritățile locale.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice și a asigurării dezvoltării sale durabile.

De aceea, orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de prevederile legislației în vigoare și de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrâniți cu exemplare tinere, adaptate terenului.

În acest sens s-au propus și procente de ocupare a terenului corespunzătoare și zone cât mai mari pentru spații verzi. După finalizarea lucrărilor spațiile rămase libere se vor amenaja peisagistic.

Protecția calității apelor

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de distribuție și de calitate a apelor corelată cu funcțiunea propusă.

Protecția aerului

În cadrul execuției lucrărilor propuse nu există surse majore de poluare a aerului. În timpul funcționării autoturismelor vor rezulta particulele de substanțe care se dispersează în atmosferă. Acestea se vor încadra în nivelurile maxime admisibile de poluare a aerului.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Sursele de zgomot și vibrațiile sunt: vocea umană și activitățile specifice funcțiunii, încadrându-se în limitele maxime admisibile.

Protecția împotriva radiaților

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului

Se precizează că activitățile care se vor desfășura nu creează reziduuri toxice sau poluante ce ar putea pătrunde în sol, determinând poluarea acestuia.

Pentru protecția poluării solului se propun următoarele măsuri:

- Impermeabilizarea platformelor betonate ale incintei.

Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul. Obiectivul propus prin proiect nu afectează negativ natura sau ecosistemele.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Obiectivul propus nu afectează așezările umane și nici celelalte funcțiuni existente în zonă.

Consultarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului nu posedă construcții care să fie încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat la categoria siturilor istorice protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide vor fi efectuate în concordanță cu următoarele principii (Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018):

- colectarea deșeurilor solide la locul de producere se face în recipiente ecologice acoperite;
- recipientele vor fi amplasate în spații special amenajate, în condiții salubre, vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității;

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

- deșeurile din construcții se vor colecta separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate;
- prin încheierea unui contract cu serviciul de colectare locală, evacuarea reziduurilor menajere de la locul de colectare se face fără a se depăși următoarele termene maxime: la cel mult 2 zile în anotimpul cald (1 aprilie - 1 octombrie) și la cel mult 3 zile în anotimpul rece (1 octombrie - 1 aprilie).

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul, nu se vor depozita substanțe toxice și periculoase.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului se regăsește o stație de distribuție carburanți. Nu se propune prevederea altor obiective de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pentru menținerea unei zone echilibrate din punct de vedere a spațiilor verzi, se propune îndeplinirea următoarelor cerințe:

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial și vor fi îmbunătățite;
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Amplasamentul nu se află în zonă de versant, terenul fiind plat.

Strada Petru Rareș ce delimitează amplasamentul pe latura nord vestică este modernizată, având un profil stradal de minim 13.99m la care se adaugă trotuare cu lățime variabilă, amenajate pe ambele părți. Carportul va fi amplasat la distanța de minim 36.42 m față de axul străzii, iar locuința va fi amplasat la o distanță minimă de 36.92m față de axul străzii.

Strada prin care se asigură accesul la amplasament are un profil transversal corespunzător și nu necesită lucrări de amenajare suplimentare. Se va realiza doar accesul în incintă, fără a afecta profilul stradal.

4.14. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală în vederea înscrierii convenabile a construcțiilor la configurația topografică a terenului.

Propunerile pentru sistematizarea verticală a terenului vor trebui să fie raționale, astfel încât să favorizeze circulația pietonilor și a vehiculelor precum și scurgerea rapidă a apelor.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală a terenului se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unui acces facil la amplasament;
- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cele ale terenului și ale construcțiilor învecinate;
- reducerea la maximum a volumului de lucrări de sistematizare a terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării rapide a apelor de suprafață sau subterane și dirijarea lor la un colector.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)

Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 30% și C.U.T. 1).

Alinierea și amplasarea construcțiilor

Prin prezentul P.U.D. se propun următoarele retrageri față de aliniament, respectiv limite laterale și posterioare, evidențiate și în partea desenată a documentației:

- retragerea față de aliniamentul stradal (frontal) strada Petru Rareș: minim 5.00 m din limita de proprietate, respectiv 12.15m din axul drumului;
- retragerea aliniamentului lateral dreapta (nord est): 3.00 m din limita de proprietate față de proprietatea identificată cu NC 50609, respectiv 2,00 m din limita de proprietate față de proprietatea privată identificată cu NC66645;
- retragerea aliniamentului lateral stânga (nord vest, sud vest): 3.00 m din limita de proprietate;

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

- retragerea aliniamentului posterior (nord): minim 3.00 m din limita de proprietate.

Înălțimea maximă admisibila a clădirilor
Pentru locuință: înălțimea maximă 8.50 m (măsurată la streașină) – regim de înălțime P+1+M, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă.
Pentru pavilionul de grădină: înălțimea maximă 2.70 m (măsurată la streașină) – regim de înălțime S+P, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă.
Pentru carport: înălțimea maximă de 3,50m (măsurată la streașină) – regim de înălțime P, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă.
Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (P.O.T.)
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 21.81%, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă de 30%.
Coeficientul maxim admisibil de utilizare a terenului (C.U.T.)
Coeficientul de utilizare a terenului va fi de 0.4, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă de 1.30.
Împrejmuiri
Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2.10 m din care un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă ce poate fi dublată de gard viu.
Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi transparente sau opace cu înălțimea maximă de 2.00m.

4.16. Asigurarea utilităților

Zona este complet echipată edilitar, în zonă existând rețele de distribuție a energiei electrice, gaze naturale, rețea de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă și canalizare, salubritate.

Alimentarea cu apă: pe strada Petru Rareș există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate se va realiza prin branșarea la rețeaua municipală existentă. Se va realiza o rețea de incintă.

Toate platformele se vor impermeabiliza și vor fi prevăzute cu rigole colectoare. Se va acorda o atenție deosebită pantelor de scurgere a apelor pe platformele betonate.

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasament există rețea de distribuție a energiei electrice. Se va solicita branșarea la rețeaua existentă în zonă, printr-un aviz separat, la solicitarea beneficiarului.

Asigurarea agentului termic: pompe de căldură.

Alimentarea cu gaze naturale: nu este cazul. Nu se va realiza branșament la rețeaua de gaze naturale.

Telecomunicații: există posibilitatea de branșare la rețelele existente.

Salubritate/platformă de gunoi: În colțul nordic se va amplasa o platformă de gunoi pentru colectarea selectivă. Va fi prevăzută cu europubele și va avea branșament de apă și sifon. Se va încheia contract cu firma de salubritate pentru preluarea periodică a deșeurilor.

Soluțiile finale privind branșamentele se vor trata în etapele ulterioare de proiectare, cu respectarea avizelor emise de către deținătorii de utilități.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Pentru amplasamentul studiat se propune funcțiunea de locuire, constituindu-se într-o singură unitate teritorială de referință.

Bilanțul teritorial existent și propus se încadrează în indicatorii urbanistici maximali posibili în zonă și se prezintă astfel:

CUI: 38574507
J22/3586/2017
ROMÂNIA, IAȘI
Str. Sf. Lazăr Nr. 11, Bl. J2, Ap. 4
office@ateliers37.com
0742 350 613

BILANȚ TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.D. - NC 66921	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
SUPRAFATA TEREN	2234	100	2234	100
LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P,P+1,P+2 (până la 10m), U2 - SUBZONA PREDOMINANTĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	2234	100	2234	100

NC 66921				
INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.D.	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2234	100	2234	100
ARIA CONSTRUITA MAXIMA	75	3.36	487.12	21.81
ARIA CONSTRUITA DESFASURATA MAXIMA	75	3.36	878.47	0.40
SUPRAFATA MINIMA SPATIU VERDE	-	-	1117	50
REGIM DE INALTIME MAXIM	P+2E		P+1E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	10		8.50	
POT	45%		21.81	
CUT	1.3		2	
FUNCTIUNE	LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P,P+1,P+2 (până la 10m), U2 - SUBZONA PREDOMINANTĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN		LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P,P+1,P+2 (până la 10m), U2 - SUBZONA PREDOMINANTĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	
În prezent, pe terenul studiat există două construcții, propuse spre desființare. Ac=Ad=75 mp, Indicatori reglementati prin P.U.G. + R.L.U. al Municipiului Botoșani: P.O.T. = 45%, C.U.T.=1,30				

5. CONCLUZII

Având în vedere poziția amplasamentului, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- abordarea atentă a zonelor verzi plantate, care vor contribui la realizarea unei incinte cu un caracter bine definit și individualizat;
- colectarea corespunzătoare a apelor pluviale astfel încât să se minimalizeze poluarea mediului înconjurător;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, pentru a nu crea o imagine ostentativă în ansamblul existent.

Orice modificare a P.U.D.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa, prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local și cu acordul proiectantului, în caz contrar proiectantul este exonerat de orice răspundere.

Întocmit,

arh. Smaranda Maria DOBRE