# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1 – INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

**Denumirea Obiectivului de investitie**: PUD - Construire corp unitate de cazare și spații de conferință și amplasare carport (copertine solare) pe proprietate privată
**Amplasamentul:** jud. Botoșani, mun. Botoșani, str. Calea Națională, nr. 167, CAD, CF 71830
**Titularul investitie**: SC LUX AUTO SRL prin administrator Bidașcă Marian
**Beneficiarul investitiei**: SC LUX AUTO SRL prin administrator Bidașcă Marian
**Proiectant:** sc SAM IDEAS srl
**Numar proiect:** 688/2025
**Data elaborarii:** Ianuarie 2026

### 1.2 Obiectul lucrarii

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de către beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea *Construire corp unitate de cazare și spații de conferință și amplasare carport (copertine solare) pe proprietate privată.*

Prin Certificatul de Urbanism nr. 88 din 26.02.2025, emis de Primăria Mun. Botoșani, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUD și supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, inainte de urmarea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea Documentației Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire (D.T.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Prezenta documentație urbanistică va detalia regimul de construire, regimul de aliniere, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, amplasarea constructiilor unele fata de celelalte pe parcele și alte reglementari urbanistice necesare dezvoltării zonei într-un mod unitar. Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referința.

Legislatie în vigoare la momentul elaborarii PUD:

- Planul urbanistic general (PUG) al municipiului Botoșani;

- Legea 350/2001 cu completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 republicata în 2002 pentru aprobarea RGU;
- ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM – 009 – 2000.

## *2 – INCADRAREA în ZONA*

### 2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

#### 2.1.1 Situarea obiectivului în cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul se afla în zona sudică a municipiului Botoșani, pe Calea Națională și este inconjurat de terenuri construite și neconstruite aflate în intravilanul municipiului Botoșani.

Analizând dezvoltarea urbanistica a zonei în ultimii 5-10 ani se constată direcția de dezvoltare în lungul străzii Calea Națională a funcțiunilor mixte de comerț, servicii, birouri aferente funcțiunilor de bază, alimentație publică, unități de cazare. Zona se aflată într-o continua dezvoltare.

Având în vedere că terenul studiat împreună terenul învecinat cu nr. cad. 70755 alcătuiesc o singură incintă, propunerea făcută prin prezenta documentație se înscrie în dezvoltarea zonei.

#### 2.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

**Regimul juridic – Conform CU 88/2025:**

- Imobil proprietatea (teren) - St = 4832,0mp din acte ( 4937,0mp din masuratori), proprietate SC LUX AUTO SRL.
- constructii - Sc= 310,0 mp CAD 71830-C1 pensiune +1584,0 mp CAD 71830-C2 parcare proprietate SC LUX AUTO SRL
- dobandit prin: act de alipire nr. 188 din 17.02.2025, HCL nr. 102 din 10.03.2008, HCL nr. 238 din 26.05.2008, AC nr. 149/31.03.2008, AC nr. 238/2008.
- Regim special impus terenului : UTR nr. 29, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului, imobilul nu se află inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona protejata a acestora
- intabulare, drept de ipoteca LIBRA INTERNET BANK SA
- Interdictie temporara de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu

**Regimul economic – Conform CU 88/2025:**

- Folosința actuala - curti construcții, arabil
- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate: UTR nr. 29, imobil situat parțial în LMu1 – subzona exclusiv rezidențiala (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), partial în LMre1 - subzona exclusiv rezidențiala cu cladiri de tip rural ( locuințe și funcțiuni complementare) cu echipare edilitara de tip urban, funcțiunea existenta pe parcela *IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general*
- Funcțiunea dominanta: LMre1
- Functiuni complemetare admise: LMu1 , LMu2, Pp, CCr
- Funcțiuni interzise: LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, 11 , 12, A, Pcs, CCf, S
- Reglementari fiscale specifice - zona de impozitare "B"

**2.1.3 Prescripţiile şi reglementările din documentaţiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:**

**Reglementari tehnice – Conform CU 88/2025:**

- Procent ocupare teren - existent - 6 % propus - max 50 % pentru IS
- Coeficient de utilizare teren - existent - 0,25 propus - se va reglementa prin PUD.
- Regim de inaltime - existent - D+P+1E+M
  - propus - maxim - se va reglementa prin PUD
- Aliniament parcela: - stradal - str. Galea Nationala
  - lateral - proprietati private pers fizice și/sau juridice
  - posterior - proprietati private pers fizice și/sau juridice
- Alinierea constructiilor: - stradal - retras min 5 m în interiorul parcelei, se va reglementa prin PUD
- Retrageri obligatorii: - stradal - retras min 5 m în interiorul parcelei ,se va reglementa prin PUD
  - lateral - retras min 3 m pe o latura, se va reglementa prin PUD, cu respectarea Codului Civil
  - posterior - cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD,
- Accese:- carosabile și pietonale- se vor reglementa prin PUD, se vor dimensiona și configura conform prevederilor Ordinului nr 49/27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane parcaje - în interiorul parcelei, conform prevederilor Anexei nr 5 din R.G.U. - HG 525/96.

Echipare edilitara: zona complet echipată edilitar.

### 2.2. Concluzii din documentaţiile elaborate concomitent cu PUD

Conform studiului geotehnic, terenul este situat în partea de sud a municipiului Botoșani, pe un platou limitat spre E cu un versant potential activ, în prezent aflat în stare stationara. Amplasamentul studiat nu este inundabil și nu exista posibilitatea acumularii apelor pluviale.

## *3. SITUAŢIA EXISTENTĂ*

**Se va prezenta situaţia existentă a zonei studiată, precizându-se:**

**a) accesibilitatea la căile de comunicaţie**

Accesul auto și pietonal la amplasament se face din Str. Calea Națională, amplasata pe latura vestica a terenului studiat. Calea Națională este un drum cu imbracaminte definitiva asfalt, cu 3 benzi de circulatie – cu lățimea benzii de 3,50m, cu trotuare cu lățime variabilă (min. 1,80m).

**b) suprafaţa ocupată, limite și vecinătăţi**

Vecinatatile imediate ale terenului studiat sunt terenuri în mare parte construite și neconstruite, aflate în intravilanul municipiului Botoșani astfel:

**Nord -** teren cu nr. cad. 70755 + teren nr. cad 54715, proprietari Lux Auto si Ciobanu Angela, care împreuna cu terenul studiat prin prezenta documentație, alcătuiesc o singură incintă. Cea mai apropiata constructie – sala de evenimente se află 1,19m fata de limita de proprietate cu terenul studiat.

**Est** – teren neconstruit cu nr. cad. 63651, proprietatea privată SC Binape Construct.

**Sud -** teren construit cu nr. cad. 50780, proprietatea Andronic Dan, pe care se află o construcție cu funcțiunea locuință, cu regim de înălțime P+2E, aflată la 1,90m față de limita de proprietate.

- Teren neconstruit cu nr. cad. 70754, proprietatea Hristescu Marius.

**Vest** – drum de acces – Str. Calea Națională.

**c) suprafeţele de teren construite şi suprafete de teren libere**

- Terenul cu nr. cad. 71830, care a generat PUD-ul, are suprafața din acte de 4832.00mp (4937,00mp din masurători). Bilanțul teritorial s-a făcut raportat la suprafața din acte.
- În momentul de față, pe terenul studiat se află o construcție cu funcțiunea pensiune și regim de inaltime D+P+1E+M, cu o suprafață construită de 310mp, reprezentând 6,42% din suprafața totala a terenului. Suprafața de

spații verzi este de 1104,00mp (22,85%), restul suprafeței de teren fiind ocupat de parcaje, circulații auto și pietonale.

- La momentul actual pe terenul studiat prin PUD exista 65 de locuri de parcare cu o suprafata de 948,00mp.

| BILANT TERITORIAL | | EXISTENT | |
|---|---|---|---|
| | | mp | % |
| Suprafata intravilan | | 4832,00 | 100,00% |
| Suprafata extravilan | | 0,00 | 0,00% |
| din | Suprafata construita | 310,00 | 6,42% |
| | Suprafata alei, carosabil, parcaje | 3417,00 | 70,73% |
| | Suprafata teren amenajat/ spatii plantate | 1104,00 | 22,85% |

**d) caracterul zonei, aspectul arhitectural şi urbanistic**

- In ultimii ani, zona studiată a cunoscut o dezvoltare puternică, prin inserarea de funcțiuni de comerț, servicii, birouri aferente funcțiunii de bază, alimentație publică, unități de cazare, cu păstrarea funcțiunii rezidențiale existente.
- Regimul de înălțime al clădirilor de locuit este P – (S/D)+P+2E.
- Caracteristic noilor funcțiuni de comerț și servicii este regimul de înălțime P înalt + Etaj parțial (în volumul construcției).

**e) destinația clădirilor**

- In lungul străzii Calea Națională există atât construcții cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, birouri aferente funcțiunilor de bază, alimentație publică, unități de cazare, cât și locuinte individuale.
- Pe terenul studiat se află o construcție cu funcțiunea pensiune.

**f) tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

- Terenul cu nr. cad. 71830, cu suprafata din acte de 4832,00mp, se afla în proprietatea solicitantului conform Actului de Alipire nr. 188/2025.

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publica de interes local: terenurile aferente circulațiilor auuto și pietonale – strada Calea Națională;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice și/sau juridice: terenurile avand folosința actuala curti-constructii/arabil.
- rețele publice de utilități.

**g) concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare**

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, cu indici geotehnici scazuti. Se recomanda măsuri de rigidizari suplimentare, capabile sa preia tasarile mari și diferentiate, precum și tractiunile orizontale, care se manifesta pe acest gen de amplasamente.

**h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Terenul nu este afectat de degradari erozive sau alunecari și nu prezinta probleme de stabilitate. Nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

**i) adâncimea apei subterane**

Nivelul hidrostatic este situat la cota de 2,20 m fata de CTN, fiind alimentat și de pierderile din rețelele apa-canal din zona. Nivelul hidrostatic este fluctuant pe verticala și este strict dependent de cantitatea de precipitatii.

**j) parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform prevederilor din normativ P100-1/2013 amplasamentul se incadreaza astfel:

- zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - ag = 0.20g;
- perioada de control (colt) – Tc = 0.70sec.
- adancimea de inghet a amplasamentului conform STAS 6054/77 este cuprinsa în intervalul 1,05-1,10 m de la suprafata terenului.

**k) analiza fondului construit existent (înălţime, structură, stare)**

Fondul construit este alcătuit din construcții de locuințe individuale, atât mai vechi, cât și realizate în ultimii 5-15 de ani, și construcții cu funcțiuni de comerț, servicii, birouri aferente funcțiunilor de bază, alimentație publică, unități de cazare, realizate în ultimii 5-10ani. Constructiile sunt realizate și se prezinta intr-o stare buna din punct de vedere constructiv și al aspectului finisajelor.

Conform plansei U1 – Situatia existenta:

**Nord** – Sală de evenimente, regim de înălțime D+P1E, în stare buna din punct de vedere constructiv și al aspectului finisajelor, structura durabila;

**Est** – teren neconstruit;

**Sud -** locuință individuală, în stare buna din punct de vedere constructiv și al aspectului finisajelor, structura durabila;

**Vest** – strada Calea Națională.

- Pe amplasament este edificată o construcție cu functiunea pensiune, cu regim de înălțime D+P+1E+M, în stare buna din punct de vedere constructiv și al aspectului finisajelor, structură durabilă.

**l) echiparea existentă**

Terenul are asigurat accesul la utilitățile existente la str. Calea Națională: alimentare cu energie electrica, apa și canalizare, gaze naturale.

## *4. REGLEMENTĂRI*

**Se vor prezenta propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și condiţiile de realizare a construcţiilor. Se vor specifica:**

**a) obiectivele noi solicitate prin tema – program**

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de către beneficiar reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea *Construire corp unitate de cazare și spații de conferință și amplasare carport (copertine solare) pe proprietate privată.*

- La momentul elaborării acestui PUD, terenul studiat, în suprafata totala din acte de 4832,00mp, se află în intravilanul municipiului Botoșani, având destinația stabilita prin documentatia de urbanism PUG UTR 29 - imobil situat parțial în LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), partial în LMre1 - subzona exclusiv rezidențiala cu cladiri de tip rural (locuințe și funcțiuni complementare) cu echipare edilitara de tip urban, funcțiunea existenta pe parcela IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea construirii unei cladiri (cu funcțiunile unitate de cazare și a două săli multifuncționale, precum și realizarea unor copertine solare la parcaje (carport).

Se estimeaza realizarea unui numar de 24 de camere de cazare, pentru care sunt necesare un numar de 12 locuri de parcare. In demisolul constructiei propuse se pot amenaja un numar de 13 locuri de parcare.

La momentul actual pe terenul studiat prin PUD exista 65 de locuri de parcare cu o suprafata de 948,00mp. Investitia propusă se va suprapune parțial peste parcarea existentă (corp C2). Se va avea in vederea reorganizarea circulatiilor auto din incintă și reconformarea locurilor de parcare, soluția finală se va stabilia la faza DTAC.

Se va asigura o suprafata minima de spatii verzi de 10% din suprafata terenului, respectiv 483,20mp.

Se vor stabili indicii urbanistici POT și CUT, regimul de înălțime, aliniamente și alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

La faza DTAC se vor stabili:

- soluția funcțională finală
- amplasarea în teren a construcției propuse
- reconformarea și modul de realizare al locurilor de parcare.

Soluția finală se va stabili la faza DTAC, funcție de planul de dezvoltare al investitorului, respectând indicatorii urbanistici avizați și toate normele impuse de legislația în vigoare. Soluția poate fi diferita de propunerea de mobilare urbanistică – plansa U5.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistica a intregii zone, venind în completarea incintei existente. Aspectul și functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

**b) funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor**

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu resursele urbanistice oferite de parcelă și cu cerințele specifice de derulare a investiției.

Suprafata care a generat PUD-ul este situata în intravilanul Municipiului Botoșani și are suprafața din acte de 4832,00mp.

- Pentru suprafața care a generat PUD-ul se păstrează încadrarea în **UTR IS** – *zonă de instituțiii și serviciii publice de interes general.*
- Având în vedere conformația terenului se propune edificarea unei construcții, cu funcțiunea unitate de cazare și spații de conferință, cu regim de inaltime S+D+P+2E.
- Soluția finală se va stabili la faza DTAC, funcție de planul de dezvoltare al investitorului, respectând indicatorii urbanistici avizați și toate normele impuse de legislația în vigoare. Soluția poate fi diferita de propunerea de mobilare urbanistică – plansa U5.

**Amplasarea constructiilor fata de aliniament:**

- Constructii nou propuse: Regimul de aliniere existent și păstrat.
- Carport: pe limita proprietății (laterale, posterioara)

**Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**LATERAL:** minim 2,00/3,00m față de limita proprietății

**POSTERIOR:** minim 5,00m față de limita proprietății.

Carport (copertinele solare parcare): se pot amplasa pe limitele de proprietate (laterale, posterior), cu respectarea OMS 119/2014 modificat cu Ordin 994/2018, respectiv 5,00m între locurile de parcare și ferestrele de locuit.

Limita edificabilului poate fi depasita de amenajarile exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, amenajarile pentru agrement, limita trotuarelor, a circulatiilor auto, parcări, a zidurilor de sprijin și alte elemente constructive cu rol de amenajare exterioara.

**c) capacitatea, suprafaţa desfăşurată**

Prin prezentul proiect se doreste realizarea unei construcții cu functiunea de unitate de cazare și spații de conferință, cu regim de inaltime S+D+P+2E, o suprafata construita de cca. 510mp și o suprafață desfășurată a construcției corelată cu capacitățile fizice îndeplinite.

De asemenea, se propune realizarea de copertine solare pentru locurile de parcare (carport).

Suprafața finală se va stabili la faza DTAC, respectând indicatorii urbanistici avizați și toate normele impuse de legislația în vigoare.

**Suprafata minima de spatii verzi** conform RLUB este de 10% din suprafata terenului, respectiv 483,20mp.

**d) principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi (distanţe faţă de construcţiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Vecinătățile imediate ale amplasamentului reglementat sunt terenuri în mare parte construite, dar și neconstruite, aflate în intravilanul municipiului Botoșani astfel:

Nord - teren cu nr. cad. 70755 teren + teren nr. cad 54715, proprietari Lux Auto si Ciobanu Angela, care împreuna cu terenul studiat prin prezenta documentație, alcătuiesc o singură incintă. Cea mai apropiata constructie – sală de evenimente se află 1,19m fata de limita de proprietate cu terenul studiat.

Est – teren neconstruit cu nr. cad. 63651, proprietatea privată SC Binape Construct.

Sud - teren construit cu nr. cad. 50780, proprietatea Andronic Dan, pe care se află o construcție cu funcțiunea locuință, cu regim de înălțime P+2E, aflată la 1,90m față de limita de proprietate.

- Teren neconstruit cu nr. cad. 70754, proprietatea Hristescu Marius.

Vest – drum de acces – Str. Calea Națională.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Accesul auto și pietonal la amplasament se face din Str. Calea Națională, amplasată pe latura vestica a terenului studiat. Nu se fac modificări ale acceselor auto si pietonale în incintă din Str. Calea Națională. Prin modul de organizare a circulațiilor auto în interiorul parcelei, se permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

**e) integrarea și amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente menţinute**

Functiunile propuse prin PUD nu vor avea impact negativ asupra zonei, integrandu-se în caracteristicile acesteia. Proiectul este gândit ca o intervenție modernă în contextul urban existent, venind în sprijinul turismului local.

Se va urmari integrarea zonei studiate și a constructiilor propuse în caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Investitia propusă se va suprapune parțial peste parcarea existentă (corp C2). Se va avea in vederea reorganizarea circulatiilor auto din incintă și reconformarea locurilor de parcare. La faza DTAC se va detalia modul de realizare al locurilor de parcare.

Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Investitia propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament.

**f) principii de intervenţie asupra construcţiilor existente**

Pe terenul studiat exista o construcție. Pentru realizarea investiției propuse prin PUD, nu se intervine asupra construcției existente pe teren.

**g) modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale**

**Acces**

Accesul auto și pietonal la amplasament se face din Str. Calea Națională.

Nu se intervine asupra accesului auto existent la amplasament.

**Organizarea circulatiei în interiorul perimetrului aferent P.U.D.- ului**

Se vor realiza circulatii pietonale în cadrul parcelei.

Circulația în interiorul parcelei se va face va permite accesul mijloacelor de interventie în caz de urgenta.

S-a urmarit:

• folosirea de materiale durabile pentru infrastructura drumului;

• asigurarea unor circulatii auto în interiorul perimetrului studiat cu o latime minima de 5,50m carosabil;

• amenajarea de locuri de parcare, atât pentru personalul angajat cât și pentru clienti. Dimensionarea parcarilor se face în conformitate cu normele în vigoare, HG 525/1996, respectiv 1-4locuri de parcare la fiecare 10 locuri de cazare, cu asigurarea unui grad de acoperire corespunzator. Parcajele se vor asigura doar în incinta studiata, în afara domeniului public.

Calculul numarului de locuri de parcare se va face la faza DTAC, functie de rezolvarea functionala adoptata, care poate fi diferita de plansa U5 - Posibilitati de mobilare urbana.

Asigurarea locurilor de parcare se va face la nivelul terenului. Se propunea amenajarea de copertine solare pentru locurile de parcare. Distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare este de min. 5,00m conform OMS 119/2014, modificat prin Ordin 994/2018.

Se estimeaza realizarea unui numar de 24 de camere de cazare, pentru care sunt necesare un numar de 12 locuri de parcare. In demisolul constructiei propuse se pot amenaja un numar de 13 locuri de parcare.

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul pentru proiectarea parcajelor indicativ NP 24-2022.

**h) principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în zona de sud a localității, fiind intr-o zona în dezvoltare.

Investitia propusa se inscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

Se va urmari integrarea zonei studiate și a constructiilor propuse în caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

La amplasarea constructiei pe teren se va tine seama de orientarea față de punctele cardinale, panta locala, dar și de aliniamentele prevazute.

**i) condiţii de instituire a regimului de zonă protejată și condiţionări impuse de acesta**

Nu este cazul.

**j) soluţii pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

Pentru realizarea investitiei propuse se vor respecta toate normele și legile în vigoare privitoare la autorizarea lucrărilor de construcții, calitatea în construcții, precum și cele pentru protecția mediului și siguranta muncii și a sigurantei în exploatare.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.D. – privind ocuparea suprafetei care a generat PUD-ul cu unitate de cazare și sppații de conferință și functiuni conexe acestora (cai de acces și comunicatii, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – se va îmbunătăți mediu antropic, cu toate caracterisicile aferente.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii și instalatii care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substante poluante solide, lichide, gazoase. Conform intenției acestui proiect terenul va fi ocupat de constructii ce vor avea functiunea de unitate de cazare, în consecinta, activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

In cadrul lucrarilor propuse nu exista surse în plus de poluare a aerului.

Incalzirea constructiilor se va face prin sistem de climatizare - sistem de încălzire/răcire tip VRV cu unități tip casetă pe spațiile comune și unități de tubulatură pentru camerele de cazare.

Canalizarea apelor uzate menajere va fi asigurata prin branșarea la sistemul public de canalizare, prin intermediul rețelei de incintă existente. Racordarea la reteaua stradală se realizează prin intermediul căminelor de canalizare exterioare.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi, existent pe teren, prevazut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi dirijate către rețeaua publică de canalizare. Deasemeni, se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi si dirijate catre reteaua de canalizare.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementarile prevazute în Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile și modificarile ulterioare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)**

Terenurile invecinate cu suprafata care a generat PUD-ul nu sunt reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.

Prin prezentul PUD nu au fost propuse alte obiective publice în vecinatatea amplasamentului studiat.

**l) solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi;**

Dupa terminarea lucrarilor de construire se vor reface suprafețele de spații verzi afectate.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand suprafeței minime de spații verzi de 10,00% (483,20mp).

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul (suprafața care a generat PUD-ul) prezinta o pantă descendentă pe direcția vest-est.

**n) lucrări de sistematizare verticală necesare**

Se va avea în vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a clădirii pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafața asupra construcțiilor.

Pentru eliminarea posibilităților de infiltare a apelor de suprafață sunt necesare urmatoarele măsuri obligatorii:

- prin masuri adecvate (pante corespunzatoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul constructiilor, atat pe perioada executiei cat și pe perioada exploatarii;
- evacuarea apei pluviale de pe terase/acoperis, trebuie facuta prin burlane, racordate la rigole impermeabile, cu debusari asigurate în reteaua de canalizare;
- evitarea stagnarii apelor superficiale în jurul constructiei;
- realizarea trotuarelor cu o latime minima de 0,90 m asezate pe un pamint bine compactat, cu panta de 2% spre exterior cu executia etansietatii cu bitum a rostului trotuar-cladire.

**o) regimul de construire (alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare şi coeficientul de utilizare a terenurilor)**

***Procentul maxim de ocupare*** POT propus este de 35,00%.

***Coeficientul maxim de utilizare a terenului*** CUT 1,00 mp ADC/mp.

***Regim de inaltime:*** S+D+P+2E
**Inălțime maximă:** 10,00m măsurată în punctul cel mai inalt al terenului în zona construită până la cornișă/atic;
**Regim de aliniere principal:**

- Constructii nou propuse: Regimul de aliniere existent și păstrat.
- Carport: pe limita proprietății (laterale, posterior).

**LATERAL:** minim 2,00/3,00m față de limita proprietății
**POSTERIOR:** minim 5,00m față de limita proprietății.
Carport (copertinele solare parcare): se pot amplasa pe limitele de proprietate (laterale, posterior), cu respectarea OMS 119/2014 modificat cu Ordin 994/2018, respectiv 5,00m între locurile de parcare și ferestrele de locuit.

**p) asigurarea utilităţilor (surse, reţele, racorduri)**

**Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se poate realiza prin racordarea la sistemul public de alimentare cu apa, prin intermediul unui bransament de apa.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate și gestionarea deseurilor vor fi stabilite în cadrul fazelor de proiectare ulterioare, în baza acordurilor de la detinatorii de utilitati și de la institutiile specializate ale statului. Proiectarea, executia și exploatarea lucrarilor de alimetare cu apa și canalizare se vor face conform normelor și STAS-urilor aflate în vigoare.

Amplasamentul și caracteristicile retelelor de alimentare cu apa și canalizare (lungimi, diametre, capacitati etc.) se vor definitiva și realiza în conformitate cu prevederile tehnice din proiectele de executie, care vor avea la baza toate avizele obtinute de la forurile competente.

Reteaua proiectata va asigura atat consumul menajer cat și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul și presiunea necesare în retelele de distributie asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu de la faza PUD nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise, se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum și avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

**Canalizarea**

Deversarea apelor menajere se poate realiza la reteaua publica de canalizare.

Canalizarea apelor uzate menajere va fi asigurata prin branșarea la sistemul public de canalizare, prin intermediul rețelei de incintă existente. Racordarea la reteaua stradală se realizează prin intermediul căminelor de canalizare exterioare.

Apele colectate de pe suprafata spatiilor de parcare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi prevazut și cu decantor de aluviuni, după care vor fi dirijate către rețeaua publică de canalizare. Deasemeni, se vor prevedea rigole perimetrale de preluare a apelor accidentale si din curatenie. Aceste ape vor fi trecute deasemeni prin separatorul de hidrocarburi si dirijate catre reteaua de canalizare.

Apele din precipitatii ce cad pe spatiile verzi se considera ca fiind absorbite de acesta, fara obligatii pentru proprietar sa le canalizeze în vreun fel. Cu toate acestea, nu se vor realiza lucrari de sistematizare verticala care sa indrepte apele catre limita de proprietate cu parcelele vecine, putand astfel sa ii aduca prejudicii acestuia.

La momentul realizarii proiectului pentru executie se va acorda atentie acestor aspecte pentru a evita cu desavarsire deversarea acestor ape sau dirijare alor catre limitele parcelelor ce le separa de cele vecine.

Pentru executie sunt necesare avizele și autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor în vigoare.

**Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor se va realiza în baza unui studiu de solutie cu respectarea prevederilor Ord. ANRE nr. 59/02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Studiul de solutie va fi intocmit de un proiectant atestat ANRE și avizat în CTE DELGAZ-GRID SA.

**Gaze naturale**

Constructiile se vor bransa la reteaua de distributie existenta în zona apartinand Delgaz Grid S.A.

Traseele retelelor și instalatiilor vor fi pe cat posibile rectilinii.

In zona studiata, conductele subterane de distributie se vor poza numai în teritoriul public, folosind traseele mai putin aglomerate cu instalatii subterane.

Masurile ce vor fi adoptate în etapa de realizare a constructiilor, respectiv în etapa de functionare, pentru cresterea eficientei energetice prin izolarea corespunzatoare a cladirilor ce se vor construi, respectiv utilizarea în exploatare

a instalatiilor/ehipamentelor cu consum de energie scazut, vor reduce în mod semnificativ impactul asupra resurselor utilizate și respectiv consumul de gaz metan. Sistemele proiectate pentru asigurarea utilitatilor pe amplasament nu prezinta riscuri pentru zona studiata.

**Echiparea cu retele de telecomunicatii**

Constructiile propuse se vor racorda la una dintre retelele de telefonie fixa ce opereaza în zona amplasamentului.

Optional se vor asigura și servicii de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza în zona va intocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploateaza.

Definitivarea solutiilor se va realiza în fazele urmatoare de proiectare.

**Incalzirea constructiilor**

Incalzirea constructiilor se va face prin sistem de climatizare - sistem de încălzire/răcire tip VRV cu unități tip casetă pe spațiile comune și unități de tubulatură pentru camerele de cazare.

**Gospodarirea comunala**

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv respectand conditiile impuse de legislatia în vigoare – OMS 119/2014, art. 4, pct.a., la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor.

Pentru depozitarea deșeurilor ce vor rezulta din activitățile desfășurate pe terenul studiat, se va realiza la nivelul solului o platforma gospodarească, pentru amplasarea recipientelor de colectare. Aceasta va fi imprejmuită, va avea asigurată o pardoseală impermeabilizată, ce va avea asigurată o pantă de scurgere cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Proprietarul va incheia un contract de preluare a deseurilor cu compania locală de salubritate. Nu se vor depozita, sub nicio formă, deșeuri pe proprietăți vecine sau pe domeniul public.

Punctul de colectare deseuri va fi dimensionat pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi intretinut în permanenta stare de curatenie.

**q) bilanţ teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent şi propus)**

| **BILANT TERITORIAL** | | **EXISTENT** | | **UTR – IS** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | % | mp | % |
| Suprafata intravilan | | 4832,00 | 100.00% | 4832,00 | 100,00% |
| Suprafata extravilan | | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| din care | Suprafata construita/construibila | 310,00 | 6,42% | 1691,20 | 35,00% |
| | Suprafata alei, carosabil | 3418,00 | 70,73% | 2657,60 | 55,00% |
| | Suprafata teren neamenajat/ spatii plantate | 1104,00 | 22,85% | 483,20 | 10,00% |

Se propune:
POT maxim = 35,00%
CUT maxim = 1,00

***Nota:***

*1.Terenul cu nr. cadastral 71830 are suprafata din acte de 4832 mp, respectiv 4937 mp din masuratori. Bilantul teritorial s-a facut raportat la suprafa din acte (4832 mp).*

*2.Pe teren sunt intabulate doua obiecte dupa cum urmeaza:*

*- C1- corp cladire (pensiune)*

*- C2 - parcare la sol cu suprafata construita existenta 1584.00mp. Investitia propusă se va suprapune parțial peste parcarea existentă (corp C2), care se va desfiinta. Se va avea in vederea reorganizarea circulatiilor auto din incintă și reconformarea locurilor de parcare, soluția finală se va stabilia la faza DTAC..*

*3. In calculul suprafetelor construite si desfasurate totale precum si a indicatorilor POT si CUT nu a fost luata in considerare suprafata imobilului C2-parcare, ci doar suprafetele corpurilor de cladire.*

## *5. CONCLUZII*

**a) consecinţele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea unei cladiri cu funcțiunea unitate de cazare și spații de conferință, nu are impact negativ la nivel socio-economic asupra unității teritoriale de referinta. Funcțiunea propusă se înscrie în caracterul zonei studiate și vine în completarea functiunilor existente din zona.

Acordul vecinilor, reglementat de art. 27 din Ordinul nr. 839/2009, nu constituie o condiție generală și automată pentru aprobarea documentațiilor de urbanism, ci un instrument punctual, aplicabil exclusiv în situații concrete,

determinate prin proiectul tehnic, în care se constată riscuri reale de afectare a construcțiilor sau a condițiilor de utilizare ale proprietăților învecinate.

În etapa de aprobare a documentației PUD:

- nu se autorizează execuția de lucrări;
- nu se stabilesc soluții tehnice de fundare, structură sau detaliu de amplasare;
- nu se pot identifica prejudicii concrete, ci doar parametri urbanistici generali.

În lipsa unor construcții existente pe amplasament și în lipsa unui proiect tehnic detaliat, nu este necesara solicitarea acordului notarial al vecinilor, întrucât nu poate fi determinată nicio situație de risc sau disconfort în sensul art. 27 alin. (2) și (3) din Ordinul nr. 839/2009.

Prin urmare, eventuala necesitate a acordului vecinilor poate fi analizată exclusiv în etapa de autorizare a executării lucrărilor (DTAC), în funcție de soluțiile tehnice concrete propuse și de concluziile documentațiilor de specialitate (structură, însorire, securitate la incendiu etc.).

Prezenta reglementare de urbanism s-a facut cu respectarea Codului Civil, respectiv la minim 2,00m a constructiei propuse, față de limita de proprietate.

Documentația a fost întocmită respectând Codul Civil, legislația în domeniul Urbanismului – Legea 350 si Ordinul 233 privind Norme de aplicare a Legii 350, HG 525 – Regulamentul General de urbanism precum și legislația în vigoare OMS 119/2014 – Norme de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

De asemenea, prezenta documentație urmeaza metodologia de avizare, respectiv **etapa de informare si consultare a populatiei**, conform *Ordinului MRDT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism* in vigoare, prin care proprietarii imobilelor direct invecinate, prin instiuțiile abilitate, sunt informați in legatura cu documentația de urbanism, respectiv propunerile elaborate.

In aceasta etapa proprietarii terenurilor invecinate isi pot exprima părerile/obiecțiile legate de conținutul documentației de urbanism.

Conform intenției beneficiarului:

- Nu se schimba functiunea - se păstrează încadrarea *UTR IS – zonă de instituțiii și serviciii publice de interes general*.
- Nu se amplaseaza constructii adiacent constructiilor existente.
- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelorse face astfel:

- LATERAL: minim 2,00/3,00m față de limita proprietății – ***cu respectarea Codului Civil***.
- POSTERIOR: minim 5,00m față de limita proprietății.

- Carporturile (copertinele solare parcare): se pot amplasa pe limitele de proprietate (laterale, posterior), cu respectarea OMS 119/2014 modificat cu Ordin 994/2018, respectiv 5,00m între locurile de parcare și ferestrele de locuit.

În concluzie, având în vedere cadrul legal și situația din teren, la faza documentație de urbanism **nu este necesară obținerea acordurilor proprietarilor terenurilor invecinate**, lipsa acestor acorduri nu reprezintă o omisiune procedurală, nu afectează legalitatea sau conformitatea documentației de urbanism, procedura de avizare a documentației PUD putând continua în mod legal, în limitele și în cadrul normativ aplicabil.

**b) măsurile ce decurg în continuarea PUD**

Avandu-se în vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie și rezolvarea corecta a circulatiei auto și pietonale în zona;
- tratari urbane care sa puna în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiata către zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate și articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitativ a spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrarii în dominanta arhitecturala a zonei.

Dupa aprobarea fazei PUD, investitorii vor demara procedurile de realizare a investițiilor:
- Etapa 1 - elaborarea documentelor de autorizare și execuție a construcțiilor;
- Etapa 2 - efectuarea lucrărilor de construcții și de instalații;
- Etapa 3 - recepția și darea în funcțiune a construcțiilor.

Costurile ce vor cadea în sarcina investitorului constau în racordarea la utilitatile existente în zona.

Zona este complet echipa edilitar, în aceste conditii, nu se propun investiții care ar genera costuri ce trebuie suportate de către autoritatea publica locală. Costurile impuse de respectarea conditiilor impuse de prezenta documentatie PUD vor fi suportate exclusiv de catre investitorul care a solicitat documentatia.

*Pentru implementarea investitiei propuse prin PUD, beneficiarul va avea în vedere urmatoarele categorii de costuri ce vor fi suportate de investitor:*

a) costuri cu implementarea proiectului: avizare/autorizare lucrari;
b) racordarea la utilitatile existente în zona;
c) costuri legate de materialele de constructii și transportul acestora;
d) costuri legate de investiție: pregătire amplasament, realizare investiție de bază, realizare acces, împrejmuire, amenajare spații libere.

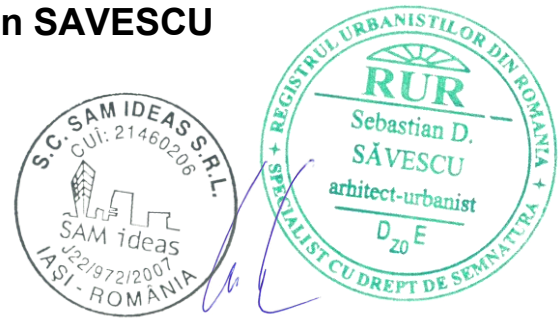
**c) punctul de vedere al elaboratorului asupra soluţiei**

La elaborarea prezentului PUD s-a urmarit încadrarea în documentatiile urbanistice deja existente și aprobate – RLU aferent PUG al municipiului Botoșani și respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT și Legea 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

Obiectivul principal al documentatiei împreuna cu reglementările aferente, constau în asigurarea cadrului de desfășurare a activitatilor economice și sociale proprii. Prin solutia de conformare și amplasare propusa pentru investitie, se valorifica în mod optim terenul analizat asigurandu-se în acelasi timp distantele catre vecinatati.

Elaboratorul acestui proiect considera ca solicitarea beneficiarului de realizarea unei constructii cu functiunea de unitate de cazare si spatii de conferinta, nu face decat sa imbunatatească și sa completeze caracterul zonei.

Se vor intocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Propunerile cuprinse în PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare. Prezentul PUD va intra în vigoare dupa aprobarea acestuia în Consiliul Local Botoșani.

**Sef proiect,**
**Arh. Sebastian SAVESCU**