

- Ex. 1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BOTOȘANI
- Ex. 2 - INVESTITOR
- Ex. 3 - AGENȚIA pentru PROTECȚIA
MEDIULUI - Botoșani
- Ex. 4 - DIRECȚIA DE SĂNĂTATE
A POPULAȚIEI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

privind obiectivul:

**„CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Mun. Botoșani – Str. I.C. Brătianu nr. 179 A (N.C. 64934; C.F. 64934) – Jud. Botoșani

Inițiator + Investitor:	ANĂSTĂSOAEI IONUȚ – Botoșani
Proiectant Arhitectură + Urbanism:	S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI Aleea Spătari nr. 5 - 710201 - Botoșani
Arhitect urbanist:	arh. Vasile Panaite
Beneficiar P.U.D.:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

August 2018

Întocmit,
S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI
Director,
c.arh. Iuliana Panaite

- **OBIECTIV P.U.D.:** **"CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**
- **AMPLASAMENT:** Mun. Botoșani – Str. I.C. Brătianu nr. 179 A (N.C. 64934; C.F. 64934) – Jud. Botoșani
- **INIȚIATOR + INVESTITOR:** **ANĂSTĂSOAEI IONUȚ** - Botoșani

DATE DE IDENTIFICARE VECINI:

Nr. crt.	Vecini / adresă	Adresa poștală de contact
1	GHELBAN DRAGOȘ -TEODOR Str. I.C. Brătianu nr. 179-B Botoșani	Str. Mărăști nr.1 Botoșani
2	HANCIUC MARIA Str. I.C. Brătianu F.N. Botoșani	Aleea Elie Radu nr. 16; Ap. 3 Botoșani
3	IFRIM LUCICA Str. I.C. Brătianu nr. 179-C Botoșani	Str. Împărat Traian nr. 38, scara B; Et. 3; Ap. 7 Botoșani

Întocmit,

Arh. urbanist: Vasile Panaite

.....

August 2018

LISTA RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. "MODUS" S.R.L. - Botoșani

- *Șef proiect – responsabil urbanism:* arh. urb. Vasile Panaite

- *Proiectant Arhitectură + Urbanism:* arh. urb. Vasile Panaite

c.arh. Iuliana Panaite

arh. stag. Mugur Vlad Panaite

- *Ridicare Topografică:* S.C."CARTO NORD EST" S.R.L. - Botoșani

Ing. Eusebiu Cilibiu

- *Studiu geotehnic:* S.C."GEOFORAJ" S.R.L. – Botoșani

Ing. Vasile Juravle

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

I - PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt.
- Lista de responsabilități.
- Certificat de Urbanism nr. 194 din 28.03.2018
- Acte de proprietate: C.V.C. nr. 253 din 27.01.2017
- Punct de vedere al Autorității competente pentru protecția mediului.
- Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate.
- Acord notarial proprietari parcele învecinate.
- AVIZE FAVORABILE privind Rețele de utilități:
 - AVIZ NOVA APASERV
 - AVIZ DELGAZ GRID S.A. - Energie Electrică
 - AVIZ DELGAZ GRID S.A. - Gaze naturale
 - AVIZ TELEKOM COMMUNICATION S.A.
- AVIZ Securitatea la incendiu – pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei.
- AVIZ D.S.P. Botoșani
- STUDIUL GEOTEHNIC

o **MEMORIUL GENERAL - URBANISM:**

1. INTRODUCERE:

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;

- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

4. REGLEMENTĂRI:

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII:

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

II - PIESE DESENATE:

I.T. - Încadrare în teritoriu – Detaliere planșa PUGB nr.3/1

I.Z. – Încadrare în zonă

Planșa 01 - Situația existentă	scara: 1/2000
Planșa 02 - REGLEMENTARI URBANISTICE	scara: 1/500
Planșa 03 - REGLEMENTARI EDILITARE	scara: 1/500
Planșa 04 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.	scara: 1/500

August 2018

Întocmit,
c.arh. Iuliana Panaite

MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

NR. PROIECT:	320/2018 - Faza P.U.D. (și P.A.C.)
DENUMIREA PROIECTULUI:	„CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
AMPLASAMENT:	Mun. Botoșani – Str. I.C. Brătianu nr. 179 A
BENEFICIAR (Inițiator):	ANĂSTĂSOAEI IONUȚ - Botoșani
PROIECTANT GENERAL:	S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani
DATA ELABORĂRII:	Mai 2018

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în **elaborarea soluției urbanistice pentru:**
- CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER ȘI

ÎMPREJMUIRE TEREN;

Planul urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea Documentației Tehnico - Economice (P.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este amplasat în Str. I.C. Brătianu nr. 179 A, se află în intravilanul Mun. Botoșani și este proprietate privată a lui ANĂSTĂSOAEI IONUȚ.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între beneficiar și proiectant, având drept obiect elaborarea Documentației de Urbanism P.U.D.

”CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

- **Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 194 din 28.03.2018, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.**

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situatia obiectivului în cadrul localității:

Investițiile se vor realiza pe **terenul** intravilan, situat în Str. I.C. Brătianu nr. 179 A – Botoșani, Județul Botoșani – U.T.R. nr. 57 – ”INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI”

- **Terenul în formă rectangulară are suprafața din acte de 834,00 mp. și dimensiunile în plan :**

- la Str. I.C. Brătianu = 15,50 m;
- lateral dreapta = 53,61 m;
- lateral stânga = 54,02 m;
- posterior = 15,49 m.

- **Terenul se învecinează astfel :**

- latura dreapta Est = prop. Hanciu Maria, teren arabil în intravilan;
- latura Sud = Str. I.C. Brătianu;
- latura stânga, Vest = prop. Roman Ioan, teren curți construcții;
- latura posterioară Nord = prop. Irim Lucica – teren curți construcții cu imobil LOCUINȚĂ P+M;

- **Folosința actuală a terenului:** teren arabil în intravilan cu permisiuni pentru construire.

- **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, în afara Ridicării Topografice precum și a Studiului Geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Botoșani, figurează la anexe.

- **2.1.3. - Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate.**

Parcela de teren se situează în **U.T.R. nr. 57** - conform P.U.G. Municipiul Botoșani; ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, înălțime până la 10,00 m.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ANĂSTĂSOAEI IONUȚ sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale U.T.R. nr. 57, astfel încât **investiția propusă se poate realiza pe acest amplasament.**

CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.

Terenul destinat OBIECTIVULUI care face obiectul prezentei documentații este accesibil față de căi de comunicație pe una dintre laturile sale respectiv latura Sud.

- **Drumurile existente** – Str. I.C. Brătianu (DN 29D) – modernizat – drum care asigură un traseu important pe direcția Centru - Ștefănești.

Astfel: Str. I.C. Brătianu = STRADĂ CATEGORIA a I-a cu 2 sensuri de parcurgere și un prospect stradal:

- carosabil (2 benzi)= 8,00 m;
- acostamente de o parte și de alta din pietriș compactat.

* Nota: Conform PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ DN 29D respectiv Str. I.C. Brătianu, împreună cu Str. Sucevei și Str. Împărat Traian au devenit STRĂZI DE CATEGORIA I-a.

3.2. - Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

- Terenul pe care se vor executa lucrări de construire are caracteristici geometrice specifice zonei din amplasament, rezultate din topografia locului și din evoluția în timp a structuri urbane.
- **Limita suprafeței de teren de 834,00 mp. reprezintă PARCELA DE REFERINȚĂ – limita P.U.D. de față.**
- **Soluția de organizare funcțională a terenului a fost condiționată de forma terenului și de natura activităților care se vor desfășura pe parcelă.**
- **Vecinătățile amplasamentului** – nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin C.U.
 - Incinta studiată este împrejmuită în prezent pe latura stânga și cea posterioară.

3.3. - Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

La data întocmirii P.U.D. de față terenul era liber de orice construcție sau amenajare.

3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

- **Terenul studiat se află în U.T.R. nr. 57, în partea de Est a Municipiului Botoșani.**

3.4.1. ZONA DIN CARE FACE PARTE AMPLASAMENTUL STUDIAT:

- s-a restructurat față de situația din 1998 prin includerea în intravilan a noului CARTIER REDIU;
- s-au creat / s-au extins zone de tip Lmu, LMre, LI, I, S, P precum și I1, A, GC+TE, CCr în noul intravilan.

3.4.2. DESTINAȚIA ZONEI – ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ.

- parcelar riveran principalei artere de trafic DN 29D – Str. I.C. Brătianu, destinat DEZVOLATĂRI URBANE;
- zona cu regim de construire discontinuu.

3.4.3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ – subzonele funcționale în acest U.T.R. 57, în teritoriul Intravilan sunt:

- I.S.;
- LMu1, LMu2, LMre 1 și LMre 2;
- I1, A, Pp, Pcs, GC + TE, CCr, (TAG, TA).
- **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ – în U.T.R. 57:**
 - LMu1, subzonă cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare.
- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN U.T.R. 57:**
 - I.S. – zona instituții publice și servicii de interes general cu excepția ISsp;
 - LMu2, LMre1, LMre2, Llu2;
 - I1, A.
- **FUNCȚIUNI INTERZISE ÎN U.T.R. 57:**
 - LMrf1, LMrf2;
 - I2, A, Ccf, S, TAG.

3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.

Zona din care face parte amplasamentul respectiv vecinătatea stânga și cea posterioară este ocupată de construcții de locuit P, P+M, P+1E cu anexe gospodărești (magazii, garaje, bucătării de vară, foisor etc.), un lăcaș de cult. Zona este dominată în prezent de parcele libere, ponderea acestora depășind 70 % din teritoriul U.T.R. 57.

3.6. - Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În zona studiată se află terenuri care se încadrează în două categorii de proprietate:

- **ZONA STRĂZILOR - Domeniul public** – PROPRIETATE DE STAT:
DN 29D sau Str. I.C. Brătianu.
- **TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ** a persoanelor fizice, inclusiv **TEREN DESTINAT OBIECTIVELOR PROPUSE** - proprietate persoană fizică.

3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

- categoria geotehnică estimată: 2;
- riscul geotehnic estimat: REDUS (conform N.P. 074/ 2014);
- condiții de fundare: amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și nu este supus pericolului inundațiilor;
- ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul prăfos argilos, consistent vârtos.
- presiunea convențională de bază - P. conv. = 160 Kpa.;
- La realizarea umpluturilor se va asigura compactarea materialelor.
- La proiectarea și execuția construcției se vor lua măsuri de protecție față de apele subterane cu caracter fluctuant: epuizmente hidroizolații, drenuri colectoare etc.
- În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncimi mai mari decât cea a forajului.

3.8. - Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora.

Pe zona amplasamentului conform S.G. are stabilitatea generală și locală asigurată.

3.9. - Adâncimea apei subterane

Apa subterană se află la adâncime de peste 5,80 m.

3.10. - Parametrii seismici caracteristici zonei:

Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE C, având următoarele caracteristici:

- ks - coeficient de seismicitate ag. = 0,20 - P100 – 1/2013;
- Tc - perioada de colț Tc = 0,7 sec. - P100 - 1/2013;
- Adâncimea de îngheț - STAS 6054-77 este de 1,10 m.
- Regimul climato-meteorologic = zona C STAS 10101/21-92

3.11. - Analiza fondului construit existent:

- terenul din amplasament este liber de orice construcție sau amenajare;
- în vecinătatea posterioară există o locuință P+M, de tip urban;
- în vecinătățile stânga, dreapta nu există construcții sau amenajări.

3.12. - Echiparea edilitară existentă în Str. I.C. Brătianu:

3.12.1. Alimentarea cu apă

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă.

3.12.2. Canalizare menajeră

În zonă există rețea publică pentru canalizare menajeră.

3.12.3. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețele pentru alimentare cu energie electrică.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată **nu există rețea de distribuție agent-termic, MODERN CALOR Botoșani.**

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale. - Există rețea de distribuție EON-GAZ.

3.12.6. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

În zona studiată există astfel de rețele.

3.12.7. Rețea de hidranți exteriori existentă de-a lungul Str. I.C. Brătianu.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul Parcele de Referință în concordanță cu solicitările și opțiunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

TEMA PREZENTULUI STUDIU P.U.D. o reprezintă asigurarea tuturor condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea a unui corp de clădire pe terenul liber al inițiatorului ANĂSTĂSOAEI IONUȚ (care este și proprietar al acestuia).

Studiul P.U.D. de față prevede realizarea următoarelor OBIECTIVE:

a) LOCUINȚA P+1E, CU SERVICE AUTO LA PARTER, corp unic care se va amplasa mult retras față de aliniamentul stradal și va cuprinde 2 funcțiuni complementare distincte:

- **la PARTER** s-au prevăzut spații pentru:

- SERVICE AUTO pentru mașini până la 3,5 tone, având ca profil de activitate principal INSPECȚIA TEHNICĂ PERIODICĂ (I.T.P.) și activități secundare cele de întreținere sau reparații curente nepoluante. Această funcțiune va ocupa aprox. 80 % din S.C.D. a parterului și aprox. 40 % din S.C.D. totală a imobilului și va cuprinde:

- un spațiu unic pentru investigații la 2 autoturisme simultan;
- spații anexă specifice pentru personal (max. 5 angajați) – vestiar cu duș + grup sanitar, separate pe sexe;
- un birou.

- CASA SCĂRII LOCUINȚĂ ȘI TERASĂ ACOPERITĂ ESTIVALĂ aferentă LOCUINȚEI de la etaj, amplasate la fața posterioară a imobilului.

Specificație: Între SERVICE AUTO și SPAȚIUL LOCUINȚĂ de la parter nu există legătură funcțională.

- **la ETAJ** s-au prevăzut spații pentru o LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PERMANENTĂ cu 3 camere:

- hol acces – casa scării;
- Camera de zi;
- bucătărie cu locul de luat masa inclus;
- 2 dormitoare;
- 1 baie completă;
- spații de depozitare (camera haine).
- Caracteristici tehnice imobil propus:
 - regim de înălțime P+1E, cu parte înalt 9max. 4,50 m);
 - structură: cadre b.a. + zidărie portantă + grinzi șarpantă din lemn (planșeul peste etaj) cu învelitoarea din *Bardoline*.
 - CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C – "NORMALĂ";
 - CLASA DE IMPORTANȚĂ: a III-a;
 - NIVELUL DE STABILITATE LA FOC: III.

TOTAL LOCUINȚA P+1E CU SERVICE AUTO LA PARTER:

S.C. max. = 212,00 mp.

S.C.D. max. = 412,00 mp.

b) ÎMPREJMUIRE TEREN – pe toate laturile sale se va executa astfel:

- gard transparent metalic (plasă oțel – module – stâlpi metalici) pe laturile dreapta + stânga + posterioară;
- gard transparent la stradă cu poartă auto + pietonală – metalic.

c) CIRCULAȚII DE INCINTĂ - CĂI DE ACCES:

- alei pietonale acces + trotuare perimetrare inclusiv platformele de acces:

S max. = 30,00 mp.;

- platforma auto parcare 5 autoturisme maximum și alee semi-carosabilă de incintă (alee acces Service + alee acces Locuință) **S max. = 329,00 mp.**
- platforme auto: S ~ 48,00 mp.

c) RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:

Locuința se va racorda la rețelele existente în Str. I.C. Brătianu pentru alimentare cu energie electrică, apă + canalizare, gaze naturale și salubritate.

d) ACCESE PARCĂRI: - pentru accesul din Str. I.C. Brătianu s-a prevăzut amenajarea unei alei de acces la parcelă în suprafață de max. 38,50 mp. (vezi planșele 02 și 04). Se va solicita concesionarea terenului.

e) SPAȚII VERZI - s-au prevăzut spații verzi amenajate cu plantații de arbori, arbuști, plante decorative și gazon după cum urmează:

- spațiu verde de protecție spre I.C. Brătianu, la fațada principală a imobilului – vegetație forestieră specifică zonei geografice (brad, pin, tuya, salcâm);
- spațiu verde – grădină – aferent locuinței, la fațada posterioară.

TOTAL SPAȚII VERZI: S max. = 263,00 mp.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

• 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.

• **Funcțiunea principală a Parcelei de Referință: LOCUINȚE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu clădiri de locuit având echiparea edilitară de tip urban.**

• **Funcțiunile complementare admise în acest U.T.R. 57** (vezi și cap. 3.4. din prezenta documentație) se referă și la subzona **ISps**, cu construcții pentru alte prestări de servicii: **prestări servicii și ateliere nepoluante cu maximum 5 salariați.**

• **În conformitate cu P.U.G. BT. Planșa P.U.G.B. nr. 3/1 – Zonificare funcțională**, amplasamentul studiat aparține subzonei **LMu2** unde funcțiunea dominantă este locuirea, cu posibilitatea ca în fiecare clădire, de pe fiecare parcelă, activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea.

• Conform art. 7.3.1.4. din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (Cap IV – Prevederile R.L.U.B. la nivel de zone și subzone funcționale) ”activitățile complementare locuirii, în subzona LMu2, se pot desfășura doar în clădirile principale, ca activități secundare pe parcelă, cu ponderea din suprafața desfășurată de max. 50 %”.

• Pentru obiectivul P.U.D. de față funcțiunea complementară propusă **SERVICE AUTO** (așa cum s-a precizat și în cap. 4.1.a.) va ocupa max. 40 % din S.C.D. a imobilului.

• Pentru a se asigura **COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR PROPUSE** pe parcelă, precum și în zona amplasamentului se vor avea în vedere pentru promovarea investiției următoarele:

- separarea funcțiilor;

- asigurarea tuturor condițiilor tehnice ca activitățile **SERVICE**-ului care se vor desfășura la parterul locuinței să nu creeze disconfort atât pentru locatari cât și pentru locuințele care se vor realiza în zonă;

- **SERVICE**-ul să nu genereze noxe sau alți factori de poluare a mediului;

- să asigure echiparea edilitară de tip urban.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.

• **DISTANȚE:**

CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ va fi amplasată conform planșelor 02 și 03 și conform cap. 4.14

- **ACCES PIETONAL** și **ACCES AUTO** din Str. I.C. Brătianu;

- **ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCEDIILOR** - direct din spațiul public: Str. I.C. Brătianu.

* Se va asigura accesul la parcelă prin concesionarea și amenajarea unei alei carosabile din spațiul public.

4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente se va realiza prin:

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;

- respectarea regimului de înălțime admis: max. 10 m.;

- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului,

- specific locuirii;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

4.5. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente: nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.

- Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime redus: P, P+1, P+2.

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

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale care să presupună valorificarea cadrului natural.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse.

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Pentru realizarea obiectivului s-a avut în vedere respectarea legislației actuale în vigoare privitoare la:

a) IGIENA ȘI SĂNĂTATEA PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI
– **Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** "pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică", **STAS 6472** privind microclimatul, **NP 008** privind puritatea aerului, **STAS 6221 și STAS 6646** privind iluminarea naturală și artificială – în acest sens **OBIECTIVUL PROPUȘ** respectă:

- distanțele minime față de limitele de proprietate și cele dintre construcții;
- amplasarea și orientarea optimă în speță a spațiilor de locuit care să asigure însorirea pe o durată de minim 1 oră și ½ la solstițiul de iarnă;
- dotarea și echiparea tehnico-edilitară de tip urban precum și asigurarea încălzirii spațiilor celor 2 funcțiuni cu C.T. proprie / gaze naturale;
- pentru SERVICE AUTO s-au prevăzut toate anexele personal (vestiar cu filtru + duș + grup sanitar, birou relații cu publicul), instalații interioare de iluminat, de ventilație, de încălzire și sanitare, circulații pietonale și carosabile, parcare, accese separate de locuință etc.

b) PROTECȚIA ȘI REFACEREA MEDIULUI – Legea 137/1995 privind Protecția Mediului, cu modificările și completările ulterioare, **Legea 107/1996** a apelor (republicată), **O.G. 243/2000** privind Protecția Atmosferei, **Ordinele nr. 462/1993, 125/1996 și 756/1997** ale M.A.P.P.M., **H.G. 1076/2004** – în acest sens facem următoarele precizări:

- **FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE** propusă, nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului; **LOCUINȚA** ca parte a **OBIECTIVULUI** propus va dispune de toate dotările edilitare de tip urban și de toate amenajările specifice (spații verzi de protecție, grădină, circulații pietonale + carosabile, acces separat + colectare separată a deșeurilor menajere).

- **FUNCȚIUNEA SERVICE AUTO cu activitatea principală "Inspecția tehnică periodică (I.T.P.)"**. S-au avut în vedere măsuri care să asigure confortul locatarilor de la etajul imobilului cât și cel al locatarilor din zonă, protecția mediului și sănătatea oamenilor:

- **protecția calității apelor** – obiectivul se va racorda la rețeaua de canalizare publică existentă; evacuarea apelor uzate rezultate din igienizarea spațiului de activitate I.T.P se va face prin SEPARATORUL DE HIDROCARBURI, o construcție monobloc, amplasată subteran, fără capacitate de retenție, dotată cu sisteme de filter și conectată la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă;

- **protecția aerului** - Activitățile specifice Service-ului Auto nu generează decât emisii poluante din gaze de eșapament CO₂ (gr/Km) și noxe motor într-un spațiu controlat prevăzut a fi dotat cu instalațiile de purificare a aerului.

În incinta obiectivului se produc emisii din gaze de eșapament CO₂ numai din circulația auto ocazională a clienților + locatarului. Emisiile poluante importante sunt cele rezultate din traficul auto din Str. I.C. Brătianu; astfel incinta obiectivului va fi protejată și va proteja vecinătățile prin vegetație forestieră de protecție.

- **protecția împotriva zgomotului** – confort standard SR ISO 1996/2 – 08 protecția LOCUINȚELOR – nivelul de presiune acustică continuu măsurat în interiorul locuinței să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50. Activitățile specifice ale Service-ului se desfășoară numai în spațiul interior; sala de activitate va fi prevăzută cu tratament acustic, la pereți și tavane pentru a preîntâmpina propagarea zgomotului și a vibrațiilor la LOCUINȚA de la etaj cât și spre vecinătățile OBIECTIVULUI.

- **protecția solului** – Pe amplasament, activitățile specifice nu vor utiliza substanțe periculoase care prin împrăștiere accidentală să genereze pericolul poluării solului.

* Notă: vezi și ANEXA I la MEMORIUL GENERAL DE URBANISM "Lista de activități tehnice planificate și echipamente pentru înființarea unui SERVICE AUTO".

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, adiacente pe latura principală + dreapta + posterioară afectate de lucrări de construire prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon (vezi cap. 4.1. aliniat f.)

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.

Obiectivul propus va influența într-o mică măsură traficul auto în zonă.

Se propune ca pe zona accesului carosabil în incinta privată să se amenajeze o cale de acces auto de max. 5,00 m. lățime și 7,70 m. lungime, direct din Str. I.C. Brătianu și perpendiculară pe aceasta, conform, pleșelor 02, 03 ,04.

Nu se prevăd alte parcaje pentru autoturisme decât cele din incintă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Realizarea LOCUINȚEI propuse necesită lucrări de sistematizare verticală obișnuite.

4.14. Regimul de construire: alinierea construcției, P.O.T., C.U.T.

ALINIEREA CONSTRUCȚIEI PROPUSE:

- stradal = max. 23,20 m;
- lateral dreapta = 2,00 m – conform Cod Civil pe latura dreapta imobilul va avea ferestre sau alte goluri de aerisire;
- lateral stânga = 3,20 m;
- posterior = max. 9,50 m.

* INDICI DE DENSITATE A CONSTRUIRII:

	Existent	Propus	Max. Admis în P.U.G.
P.O.T.	0,00 %	25,50 %	35,00%
C.U.T.	0,0	0,5	1,0
Nr. niveluri întregi	0	2	3

4.15. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ – propusă = de tip urban pentru:

- alimentare cu energie electrică – rețea existentă;
- alimentare cu apă din rețea publică existentă pentru consum menajer;
- canalizare menajeră în rețea canalizare publică;
- alimentare cu gaze naturale – rețea publică existent (pentru consum menajer și C.T.);
- încălzirea: C.T. murală cu gaze naturale alternativ cu C.T. electrică.

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt reprezentate de perimetrul propriu-zis al construcției: LOCUINȚA P+1E cu SERVICE AUTO LA PARTER, zona de circulații carosabile și pietonale, zona cu spații verzi și plantații și zona pentru echipare edilitară.

Propunerile care se instituie în zonă sunt reprezentate în planșele 02, 03 și 04 de REGLEMENTĂRI.

6. ELEMENTE DE BILANȚ:

S.T. = 834,00 mp.

- CONSTRUCȚII: LOCUINȚA P+1E cu SERVICE AUTO LA PARTER:
 - S.C.= max. 212,00 mp.
 - S.C.D.= max. 412,00 mp.
- Acoperiș șarpantă lemn:
 - h streșină = 6,50 m;
 - h coamă = 10,00 m.

- CĂI DE ACCES ÎN INCINTĂ – total S max.= 359,00 mp. din care:
 - alei semi-carosabile + parcare 5 locuri: S max.= 329,00 mp.
 - trotuare + platforme acces: S max. = 30,00 mp.
- SPAȚII VERZI, PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE: S. max. = 263,00 mp.

CAP. 6 - CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării **OBIECTIVULUI** propus:

Realizarea investiției propuse creează spații noi de locuit cu toate anexele aferente, o funcțiune nouă pentru servicii de interes local, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al zonei.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D. - ului:

- Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:
 1. Pregătirea amplasamentului.
 2. Construirea Locuinței.
 3. Amenajarea incintei adiacente.
 4. Refacere zonă afectată de construcții + amenajări.
 5. Realizarea accesului carosabil adiacent se va amenaja.
 6. Spațiu verde – gazon, perdea de protecție, grădină.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)
- După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza prezentului C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit: S.C. „MODUS” S.R.L Botoșani

c.arh. Iuliana Panaite

Șef proiect: arh. urb. Vasile Panaite

.....

.....

August 2018