



COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM	Urb. Arh. Mihai Tulbure
EDILITARE	Ing. Andrei Ciortu
DESENATOR	Stud. Arh. Iulian Buburuzan
RIDICARE TOPOGRAFICA	GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 820 din 27.10.2021
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUTENTIFICAT PRIN NR. 1282 DIN 30/08/2019.
- ACORDURI NOTARIALE
- DECLARATIE NOTARIALA PENTRU ASUMARE RASPUNDERE CONSTRUIRE PE TEREN SITUAT IN AFARA LIMITEI DE STABILITATE
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPRIETARIILOR
- AVIZE/ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - AVIZ ALIMENTARE CU GAZ
 - AVIZ TELEFONIZARE
 - AVIZ ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA
 - AVIZ SANATATEA POPULATIEI
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------|--------------------------------|------------|
| - U.00 | INCADRAREA IN ZONA | sc. 1:2000 |
| - U.01 | SITUATIE EXISTENTA | sc. 1:200; |
| - U.02 | REGLEMENTARI URBANISTICE | sc. 1:200; |
| - U.03 | REGLEMENTARI EDILITARE | sc. 1:200; |
| - U.04 | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | sc. 1:200; |



MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTIȚIE:

Proiect nr. 116 – P.U.D. “Creare acces la fatada principala, construire balcon la fatada posterioara cu forma si dimensiuni egale cu cele de la etajele superioare si schimbare destinatie din spatiu de locuit in cabinet medical”

-AMPLASAMENT:

Jud. Botosani, mun. Botosani, Bld. Mihai Eminescu , nr. 10, sc. F, parter, ap. 3, Nr. Cad. 52688-C1-U10.

-BENEFICIAR:

[REDACTED]

-ELABORATOR:

Structural Engineering Development S.R.L., Bld. Mihai Eminescu Nr. 37, Bloc K1, Scara C, Ap. 2.

-DATA ELABORARII:

Octombrie 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează prin aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „**Creare acces la fatada principala, construire balcon la fatada posterioara cu forma si dimensiuni egale cu cele de la etajele superioare si schimbare destinatie din spatiu de locuit in cabinet medical**”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 820 din 27.10.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program are in vedere identificarea solutiilor optime pentru urmatoarele obiective:

- Schimbarea functionalitatii de locuire a apartamentului existent in cabinet medical.



- Organizarea funcțională a terenului studiat și propunerea soluției optime pentru înființarea unui acces pietonal din exterior.
- Stabilirea propunerilor de intervenții la construcția existentă pentru realizarea obiectivelor de mai sus.
- La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile și pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.
- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului intravilan al municipiului BOTOSANI.
- La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivele de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.
- Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:
 - amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
 - modul de asigurare a acceselor la obiectiv; - integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
 - echiparea cu utilități edilitare; - circulația juridică a terenurilor.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării lucrărilor de construcții" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Împreună cu Planul Urbanistic General HCL 180/1999 prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3 BAZA LEGALA

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;



- Legea nr. 18/29 iulie1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.



Reglementările de Urbanism (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

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

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

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apărea între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

1.6 MOD DE PREZENTARE

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



CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Imobilul care face obiectul prezentului studiu (S = 82.11 mp construita, 64.76 mp utila) este proprietatea lui [REDACTAT]

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Bld. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. F, parter, ap. 3, Nr. Cad. 52688-C1-U10.

Terenul este situat în UTR nr. 34 - Llu1, în cadrul unei subzone exclusiv rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - cu clădiri peste 10m.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 820/27.10.2021

2. Concluziile studiilor de fundamentare

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

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

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 34** cu funcțiune dominantă **Llu1** (zonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, înălțimi peste 10m) și **funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, GC+TE, CCr.**

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art. 8.34. din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

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

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul [REDACTAT] și [REDACTAT], sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 34 - stabilite prin PUG - Botoșani.



CAPITOLUL 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Bld. Mihai Eminescu nr. 10. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din Bld. Mihai Eminescu.

3.2 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Apartamentul nr.3 se afla la parterul clădirii cu locuințe colective, situat pe Bld. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. F, identificat prin CAD 52688-C1-U10 /UAT Botoșani, este un imobil cu 3 camere și dependințe, cu o suprafață utilă măsurată de 64.76 mp.

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

Accesul actual în imobil, respectiv la apartamentul 3 de la parter, este asigurat din incinta blocurilor de locuințe colective, prin casa scării.

Indici de ocupare a terenului:

P.O.T. : 100.00%

C.U.T. : 1.0

3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
CONSTRUCȚII, UTILITĂȚI	SC - mp	%
SPĂȚII VERZI	0.0	0.0
TOTAL SUPRAFEȚE TEREN	82.11 mp	
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)	100.0%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)	1.0	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

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

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de peste 10 m, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.



3.5 FUNCȚIUNILE CLĂDIRILOR

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

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

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

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

Imobilul studiat aparține persoanei fizice [REDACTED]

[REDACTED] – dobândit prin Contract de Vânzare Cumpărare autentificat cu nr. 1282/30.08.2020.

3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=50$ ani, construcția este amplasată în zona $0,20g$ ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q_{ref}=0,60$ kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2,5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

3.9 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat este situat într – o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică.

CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea unui cabinet medical prin schimbarea destinației unei locuințe de tip apartament.

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

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

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

a. Criterii compozitionale

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

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.
- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se realizează din Bld. Mihai Eminescu.



Pentru indeplinirea obiectivelor se propun urmatoarele interventii la imobilul existent:

A. Schimbare de destinatie a apartamentului in cabinet medical

Realizarea acestui obiectiv nu implica interventii structurale asupra configuratiei actuale a apartamentului (desfaceri de compartimentari existente ori noi compartimentari).

Pentru incaperile existente, mentinute in configuratia actuala, se propune o reconversie functionala, dupa cum urmeaza:

FUNCTIUNE EXISTENTA	FUNCTIUNE PROPUSA
CAMERA DE ZI	CABINET CONSULTATIE
DORMITOR 1	ZONA DE ASTEPTARE
DORMITOR 2	ZONA DE TRATAMENT
BUCATARIE	OFICIU
HOL ACCES	HOL
HOL	HOL
BAIE	BAIE PERSONAL
BAIE	BAIE PACIENTI

Funcțiunea de CABINET MEDICAL este compatibilă cu funcțiunea de locuire existentă în zonă.

Accesul la proprietate se face din Bld. Mihai Eminescu - pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la împrejmuirea existentă.

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

Vor fi efectuate lucrări de reparații curente precum: înlocuire tamplarie și pardoseli, refaceri de zugrăveli și plăcaje ceramice, verificări la instalațiile interioare existente.

B. Realizarea accesului din exterior

Imobilul în care la parter se afla apartamentul nr. 3, detinut de către [REDACTAT] adaposteste unități de locuit la fiecare dintre cele 5 nivele ale sale (regim de înălțime P+4).

Accesul actual în imobil, respectiv la unitățile de locuit din imobil, este asigurat exclusiv din incinta blocurilor de locuințe colective, prin casa scării.

La schimbarea destinației apartamentului de la parterul imobilului, pentru evitarea disfuncționalităților posibil a fi generate de circulațiile specifice diferitelor funcționalități, este necesară realizarea pentru noua funcțiune (cabinet medical) a unui acces, separat de cel existent pentru locuințe, direct din exteriorul imobilului.



Solutia propusa, favorabila pentru noua functiune, in concordanta cu caracteristicile amplasamentului, dar si fara a fi necesara interventii asupra sistemelor constructive existente (imobil de locuit si balcon) consta in:

- inlocuire tamplarie din lemn la fatada frontala cu tamplarie din PVC alb, cu usa de acces de 145*210 cm;
- extindere exterioara la fatada posterioara printr-un balcon de dimensiune si forma egale cu cele de la etajele superioare (3.25*1.25 m) , aproximativ 4.06 mp;
- soclul existent pana la trotuarul imobilului se propune a fi placat cu placi ceramice;
- racordarea treptelor de acces la cele existente, pana la un podest de 1.94 / 1.46 m, amplasat la fatada frontala.
- realizarea la fatada frontala a podestului propus a unui pachet de 3 trepte (30 / 15,5 / 160 cm), pana la cota trotuarului existent la calea de acces in incinta blocurilor de locuinte colective.
- realizarea unui acces protejat, prin prinderea de peretele exterior existent la fatada frontala, a unor panouri din tabla montati pe o structura metalica.

Realizarea accesului din exterior, in solutia propusa, ocupa o suprafata de 6.85 mp din terenul aflat in patrimoniul municipiului Botosani, pentru:

- alei pietonale 2.00 mp
- acces cu trepte 1.00 mp
- podest 3.85 mp.

Solutia constructiva avuta in vedere pentru calea de acces din exterior, este alcatuita din:

- fundatii si, elevatii din beton cu inaltimi variabile (0 - 45 cm), lateral podestului si aleii pietonale;

Amplasamentul propus pentru realizarea accesului din exterior nu afecteaza retelele edilitare existente in zona si nici plantatia arboricola existenta.

Zona verde aferenta spatiului de cabinet medical - punct de lucru va fi amenajata si intretinuta de catre beneficiar.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare: PT / PAC.

4.2 FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

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



Aliniamentul construcțiilor existente și propuse pentru amenajarea accesului din exterior este stabilit după cum urmează:

- Nord-Est: Teren proprietate privată a municipiului Botoșani (11.05 m până la limita strădala, 6.85 mp cale de acces propusă și scări exterioare)

-Nord-Vest: Bloc de locuințe existent

-Sud-Est: Bloc de locuințe existent

-Sud-Vest: Teren proprietate privată a municipiului Botoșani, extindere balcon aproximativ 4.06 mp

Aliniamentele propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa U.02.

- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

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

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

4.3 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;

- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Pentru construcțiile propuse a se realiza pe acest amplasament (amenajare acces din exterior), sunt stabiliți următorii indicatori:

- Regim de înălțime Parter

- Înălțime maximă (raportat la cota terenului sistematizat) 0.25 m

- Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U.02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.



4.4 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele sistematizate și acreditate prin agrement tehnic și declarație de conformitate.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu se vor modifica compartimentările interioare ale imobilului și nu se va afecta sistemul structural.

4.6 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

În cadrul PUD, s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectivă), precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Realizarea accesului din exterior, în soluția propusă, nu aduce modificări cu impact semnificativ circulațiilor pietonale și carosabile existente în zonă.

Regimul de proprietate identificat pentru terenurile din zona studiată este:

- teren proprietate privată a proprietarului [REDACTAT]
- teren aparținând patrimoniului municipiului Botoșani (spații verzi, alei pietonale)
- teren aparținând domeniului public al municipiului Botoșani (carosabil și trotuare aferente)

Pentru realizarea accesului din exterior, se propune transmiterea în administrarea beneficiarului a suprafeței de 6.85 mp din terenul aflat în patrimoniul municipiului Botoșani.

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

În soluția propusă (PUD 02 – reglementări urbanistice) se prevede că după terminarea lucrărilor de construire (circulații pietonale), să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren din zona aferentă obiectivului.

Prin sistematizarea verticală prevăzută pentru zona de acces din exterior, prin adăos de pământ vegetal, se propune ca lateralele aleii pietonale și ale podestului să fie acoperite prin taluzare cu panta redusă și înierbare.



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

Intervenția nu este supusă unui regim de zonă protejată.
Imobilul nu se află în zona de protecție a unui monument de arhitectură (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National).

4.9 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

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

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 820 din 27.10.2021.

4.11 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică zonei.

4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul Bld. Mihai Eminescu este de categoria III.

4.13 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 0.25 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este următorul:



- N-E - 11.05 m fata de cale de acces Bld. Mihai Eminescu (13.10 m pana in axul drumului);

- N-V - 0.00 m fata de limita cu bloc de locuinte existent;
- S-E - 0.00 m fata de limita cu bloc de locuinte existent;
- S-V - 2.80 m fata de limita cu bloc de locuinte existent;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform planșa U.02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:
Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

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

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

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

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

o înălțime maximă la streășină - 2.90 m realizata față de cota terenului sistematizat;

o înălțime maximă la coamă de - cca. 2.90 m realizata față de cota terenului sistematizat.

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

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitățile sunt racordate la rețelele existente în zonă, conform proiectelor tehnice de specialitate.



Realizarea obiectivului de investitie nu necesita suplimentarea echiparii cu utilitati existente si prin lucrarile propuse nu se afecteaza retelele edilitare existente in zona.

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CREARE ACCES LA FATADA PRINCIPALA, CONSTRUIRE BALCON LA FATADA POSTERIOARA CU FORMA SI DIMENSIUNI EGALE CU CELE DE LA ETAJELE SUPERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN SPATIU DE LOCUIT IN CABINET MEDICAL, la imobilul existent din Botosani, Bld. Mihai Eminescu prin urmare a unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Functionalitatea obiectivului propus a se realiza pe acest amplasament, se incadreaza in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG.

Realizarea acestuia nu va constitui o sursa de disfunctionalitati pentru vecinatati.

Pentru realizarea obiectivului este necesara concesionarea suprafetei de 6.85 mp din terenul aflat in patrimoniul municipiului Botosani, propusa a fi ocupata de circulatii pietonale aferente accesului din exterior.

Prin realizarea acestui obiectiv, în condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atat prin sporirea ponderii activitatilor economice in acest perimetru, cat si datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (DTAC, PTh - DE). După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele DTAC, PT, DE de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

Întocmit,
Ing. Vlad IACOBITA

Coordonator,
Arh. Urb. Mihai TULBURE