

FAZA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU

DENUMIRE

PROIECT:

AMENAJARE TERASĂ ESTIVALĂ

ADRESA:

**Botoșani, ALEEA MAXIM GORKI, NR.19, SC.A, PARTER, SPAȚIU
COMERCIAL 3, CF/NC 67422-C1-U100**

BENEFICIAR:

SC CONDECOR ART SRL

PROIECTANT:

S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Proiect nr. 293/2022

arh. Haralamb Constantin

COORDONATOR

URBANISM:

arh. Tulbure Mihai

PROIECT 293/ 2022
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
FAZA:

AMENAJARE TERSA ESTIVALA
SC CONDECOR ART SRL
Botoșani, ALEEA MAXIM GORKI, NR.19, SC.A, PARTER, SPAȚIU COMERCIAL 3, CF/NC 67422-C1-U100
P.U.D.

BORDEROU

Părți scrise

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vânzare cumpărare
- Aviz Delgaz Grid electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

Părți desenate

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGELEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentatiei</i>	2
1.2.	Obiectul lucrării	2
2.	ÎNCADRARE IN ZONĂ	2
2.1.	<i>Situarea obiectului în cadrul localității</i>	2
2.2.	<i>Prescripții și reglementări din documentatii de urbanism elaborate</i>	2
2.3.	Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD	3
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	3
a)	<i>Accesibilitatea la căile de comunicații</i>	3
b)	<i>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</i>	3
c)	<i>Suprafețele de teren construite și pe cele libere</i>	4
d)	<i>Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic</i>	4
e)	Funcțiunile clădirilor	4
f)	Regimul juridic al terenurilor	4
g)	Echiparea existentă.	4
4.	REGLEMENTĂRI	5
a)	Obiectivele noi solicitate prin tema – program	5
b)	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.	5
c)	Capacitatea, suprafața desfășurată	5
d)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	6
e)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	6
f)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.	6
g)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	6
h)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.	6
i)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	6
j)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	6
k)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	6
l)	Lucrări de sistematizare verticală necesare.	6
m)	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)	7
n)	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	7
5.	CONCLUZII	8
a)	Consecințele realizării obiectivelor propuse.	8
b)	Măsurile ce decurg în continuarea PUD.	8

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: **AMENAJARE TERASA ESTIVALĂ**

Inițiator (beneficiar): **SC CONDECOR ART SRL**

Elaborator: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L., Bld. Mihai Eminescu, NR. 43, SC.A, ET.2, Botoșani, TEL: 0744882961**

Data elaborării: **Iunie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții: amenajarea unei terase estivale, pe domeniul public al Municipiului Botoșani. Lucrare cu caracter provizoriu – max 3 ani.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și **Certificatul de Urbanism nr. 377 din 08.06.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

Tema program prevede realizarea a trei obiective pe terenul studiat:

- Amenajarea unei terase estivale.
- Reabilitarea spațiului verde cu gazon
- realizarea racordurilor necesare pentru realizarea unui sistem de irigații inteligent în scopul întreținerii spațiului verde.

2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

2.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa ALEEA MAXIM GORKI, NR.19, SC.A, PARTER, SPAȚIU COMERCIAL 3, , este identificat prin CF/NC 67422-C1-U100.

Imobilul aferent terasei propuse este proprietate a SC Condecor ART SRL, fiind dobândit prin **Act notarial**, autentificat cu **nr. 5977/30.12.2020**.

Terasa estivală propusă se va amenaja pe terenul domeniul public al municipiului Botoșani, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, suprafața studiată de 1120mp.

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

*Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in partea centrală a municipiului Botosani caracterizată prin construcții publice de interes general, monumente istorice, spații publice, locuințe colective cu regim de inaltime peste 10.00m. amplasamentul propus pentru amenajarea terasei estivale apartine **unitatii teritoriale de referință nr.7**, FUNCTIUNE DOMINANTA(Llu1–zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, inaltime peste 10.00 m – zona de impozitare „A”.*

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în **UTR nr. 7**.

Imobilul este situat în totalitate în teritoriul intravilan, în partea centrală a orașului, în zona de protecție a monumentelor istorice : MUZEUL JUDEȚEAN – cod BT-II-m-B-01937, CASA ISACESCU - cod BT-II-m-B-01885, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIUL CULTURAL NAȚIONAL - Cod BT-II-m-B-01936, CASELE GRIGORE ANTIPA cod BT-II-m-B-01879, CASA PRASA – cod BT-II-m-B-01886.

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr.7 este Llu1 –zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, înălțime peste 10,00 m.

Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan urbanistic de detaliu.

Conform documentației faza P.U.G. aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, 55/2010 și 383/2011 R.L.U. sunt permisiuni de realizări de construcții.

2.3. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Propunerile pe care le înaintea investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și **UTR 7- Llu1** (funcțiune predominantă) - Zona rezidențială cu clădiri de tip urban cu echipare: telefonie, salubritate, energie electrică, televiziune prin cablu, canalizare și alimentare cu apă.

3. SITUATIA EXISTENTĂ

a) Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul domeniul public și spațiu verde destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Jud. Botoșani, mun. Botoșani, str. Pietonalul Unirii, cu o suprafață studiată de S=1120,00 mp, adiacent proprietății private a investitorului, imobil amplasat pe alea Maxim Gorki, nr.19, sc.A, parter, spațiu comercial 3, identificat prin CF/NC 67422-C1-U100.

Pe latura nord-vestică a amplasamentului se afla *Pietonalul Unirii*, cale de circulație pietonală importantă, cu spații verzi și pavaj.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului:	1120,00 mp
Situarea terenului față de vecinătăți:	
N-E (limita lateral-stângă):	Domeniul public al mun. Botoșani
S-E (limita laterală-dreaptă):	Proprietăți private CF/NC 67422, 67288, 67289, 67287, 67286
S-V (limita laterală-dreaptă):	Domeniul public al mun. Botoșani
N-V (limita posterioară):	Domeniul public al mun. Botoșani

Terenul studiat are o pantă relativ plată conform ridicării topografice.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren studiată prin prezenta documentație de 1120,00 mp, sunt următorii:

procent de ocupare existent 0,00 → maxim conform P.U.G./C.U. – 10%

coeficient de utilizare a terenului existent 0,00 → CUT maxim conform P.U.G./C.U. = 0,10

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	suprafața	procent

Teren	1120.00	100.00
Spatiu verde	1120.00	100.00
Pietonal	0.00	0.00
Carosabil	0.00	0.00
Constructie Sc	0.00	0.00
Constructii Sdc	0.00	
P.O.T.	0.0	
C.U.T.	0.00	

c) **Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

Terenul studiat este amplasat într-o zonă pietonală importantă, cu construcții cu caracter de centralitate (servicii, locuințe colective).

Pe terenul studiat nu se afla deficate construcții, terenul este liber de sarcini.

d) **Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Zona rezidențială cu clădiri de tip urban, (peste la 10m).

În zonă sunt edificate în general imobile cu caracter de centralitate (servicii, locuințe colective), imobile monumente istorice cum sunt:

MUZEUL JUDEȚEAN – cod BT-II-m-B-01937

CASA ISACESCU - cod BT-II-m-B-01885

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIUL CULTURAL NAȚIONAL - Cod BT-II-m-B-01936

CASA PRASA - BT-II-m-B-01886

e) **Funcțiunile clădirilor.**

În zona studiată sunt construite imobile de tip urban, zona tip Llu1, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, înalte peste 10,00m.

f) **Regimul juridic al terenurilor**

În zona studiată se identifică terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice. Accesul la amplasamentul studiat se realizează direct din Pietonalul Unirii.

g) **Echiparea existentă.**

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

- Alimentare cu apă și canalizare: În zona există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece, alimentarea sistemului de irigații inteligent se va face prin bransament la rețeaua existentă.

- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public.

- Telefonizare - nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – nu este cazul.

- Alimentare cu gaze naturale - nu este cazul.

4. REGLEMENTĂRI

a) Obiectivele 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 amplasamentului studiat în concordanță cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Tema-program propusa de beneficiar este amenajarea unei terase estivale și racord la utilitățile existente în zonă, lucrare cu caracter provizoriu.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Spatiul propus amenajării ca terasa estivală este destinat alimentației publice, amplasat în vecinătatea imobilului proprietate a inițiatorului documentației de urbanism, imobil cu destinația de spațiu comercial - restaurant

Suprafata utila = cca.66 mp, max 10% din sprafața studiată de 1120,0mp spațiu verde

c) Capacitatea, suprafața desfășurată.

Se propune realizarea unei amenajări fără fundații, cu dale pietonale amplasate pe pat de nisip.

Suprafață construită Sc = 66,00 mp

Suprafata Construită Desfașurată Sdc = 66.00 mp

Dale TIP -I-

Proprietăți:



Aplicabilitate:


Poate fi folosit pentru:

- Alei pietonale
- Parcuri

Dimensiuni:

Grosime: 10cm

Dimensiuni: 80x62cm

 **Adaugă în listă**



dale TIP -II-

Pas Japonez Natur si Daltuit Ardezie Kavala - Standard

Dimensiuni disponibile:

Dimensiune: Poligonala

Small: 20-35 cm x 2-4c m

XXL: 35 - 60 cm x 2-4 cm

Destinație Pavaj Exterior
Amenajare Gradina

Finisaj Natur

Material Ardezie

Culoare Gri

Utilizare Exterior - orizontal



d) **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Terasa estivală propusă se va amenaja adiacent spațiului comercial alimentație publică – restaurant, aceasta va avea un design modern.

e) **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului
- specific alimentației publice;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

f) **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**

Nu este cazul

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

Terenul din amplasament prezintă caracteristici speciale, în sensul existenței de copaci pe amplasament asupra cărora nu se va interveni, valorificarea cadrului natural constând în revigorarea spațiului verde prin realizarea unui sistem de irigații inteligent care să permită întreținerea gazonului pe toată suprafața studiată prin documentație (1120mp). Se pot amplasa arbuști și plante decorative.

h) **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Zona studiată **reprezintă caracter special** din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătatea amplasamentului, fiind în zona de protecție a mai multor monumente istorice.

i) **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Prin destinația sa OBIECTIVELE propuse vor influența în mod pozitiv zona din punct de vedere ecologic, tocmai prin măsurile de revigorare a spațiului verde prin realizarea unui sistem de irigații, insamantarea cu gazon și amenajarea cu arbuști decorativi și plante ornamentale.

j) **Prevederea unor 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.

k) **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

l) **Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Realizarea terasei estivale propuse nu necesită lucrări de sistematizare vertical

semnificative.

m) **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

Alinierea construcțiilor

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la:		-
Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:	Vest (stradal):	-
	Est (posterior):	-
	Sud (lateral-dreapta):	-
	Nord (lateral-stanga):	-

Înălțimea construcțiilor

Corp unic cladire cu (H raportat la cota sistematizată a terenului):

- H la coamă - nu este cazul;
- H min. cornișă - nu este cazul;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	1120.00	100.00	1120.00	100.00
SPATIU VERDE	1120.00	100.00	.06	94.11
PIETONAL	0.00	0.00	66.00	5.89
CAROSABIL	0.00	0.00	0.00	0.0
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	0.00	0.0
Constructii Sdc	0.00		0.00	
P.O.T.	0.0		0.0	
C.U.T.	0.00		0.0	

- procent de ocupare propus POT=0,00
- coeficient de utilizare a terenului propus POT=0,00
- s terasa amenajată = cca.66.00mp – 5,89% - max 10% conform CU377/08.06.2022
- s teren sp verde de referință = 1120mp

n) **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece, alimentarea se va face prin bransament la rețeaua existență pe amplasament.
- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista rețele de energie electrică și de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Telefonizare – nu este cazul.
- Evacuarea apelor menajere - nu este cazul.

- Alimentare cu gaze naturale - nu este cazul.

5. CONCLUZII

a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.

Realizarea investiției propuse crează un spațiu exterior amenajat nou, destinat alimentației publice, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al zonei

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD.

- Pregătirea amplasamentului.
- Refacerea și amenajarea întregii suprafețe de teren studiate prin PUD.
- Spațiu verde - gazon.
- 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 unui nou C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit

Arh. Stg. Balinisteanu Ciprian-Mircea

Verificat

arh. Constantin haralamb

Coordonator urb.

arh. Tulbure Mihai