



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

1. **Denumirea proiectului:** PROIECT NR. 220/2015 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN
2. **Amplasament:** ALEEA UNIRII, NR. 3, MUN. BOTOSANI
3. **Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
4. **Investitor:** BALAN TUDOR, Str. Ralet Dimitrie, nr. 1A, sc. C, Ap.1, Mun. Iasi, Jud. Iasi
5. **Elaborator:** S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
6. **Data elaborarii:** **NOIEMBRIE 2015**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

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. Documentatia are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu conditiile 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 conditii urbanistice privind „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN ”. Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 471 / 28.07.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil D+P+3 (-et.3 tip mansarda franceza) cu destinatia de LOCUIRE. Se propune construirea unei cladiri cu sistem constructiv din cadre de b.a., inchideri exterioare din zidarie si acoperis tip sarpanata.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionalitatea, respectiv configuratia arhitecturala a cladirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea si armonizarea constructiei propuse in fondul construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATA, corelată cu Metodologia de eliberare si continutul 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 și Regulamentul de Urbanism, 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 și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicata;



CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

- 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 urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- 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
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

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:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

- incadrarea in zona;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta 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 apare 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 doua 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.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 728,00 mp**) – apartine persoanelor fizice Balan Tudor si Raluca Anca (soti).

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Aleea Unirii nr. 3.

Terenul este situat in apropierea Pietonalului Unirii, in cadrul unei zone predominant rezidentiale – locuinte colective cu regim de inaltime P+4 pana la P+10.

Zona este grevata de interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 471/28.07.2015 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

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

Conform prevederilor P.U.G. Botosani, terenul ce face obiectul documentatiei se afla in zona functionala **UTR nr. 7** cu functiune dominanta **Llu1** (zona exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare, LI – cladiri cu mai mult de trei niveluri, avand inaltimea peste 10m) **si functiuni complementare admise: Lmu1, Lmu2, Liu2, I1 existente, Pp, CCr, CCp.**

Terenul este situat in zona de protectie a monumentelor istorice : Casa cu coloane Roset – cod BT-II-m-B-01932, Casa Constantin Zamfirescu – cod BT-II-m-B-01935 si Casa Manolache Iorga – cod BT-II-m-B-01933.



CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

Aceasta zona functionala este reglementata prin prevederile art. 8.7. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani**.

Reglementarile aferente unitatii teritoriale de referinta permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire cladiri cu spatii de locuit) cu conditia aprobarii in prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le inainteaza investitorul Balan Tudor, sunt in concordanta cu functiunile existente din zona din UTR nr.7 – stabilite prin PUG – Botosani.

CAP. 3 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe Aleea Unirii nr. 3. In prezent terenul nu are acces carosabil.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul are o forma neregulata si o suprafata de 728,00 mp.

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal – Aleea Unirii;
- Lateral – Locuinte colective – ASOCIATIA DE PROPRIETARI NR.1;
- Posterior – prop. privata;

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietatilor private, starea cladirilor învecinate existente diferind ca grad de uzura datorită îmbătrânirii.

Zona invecinata este ocupată de locuințe colective, spatii comerciale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona studiata este o zona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă sunt construite înainte de 1989, au un regim de înălțime de P+4, dar si de D+P, P+1, P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.4. DESTINATIA CLADIRILOR

Zona studiata este o zona rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare.

3.5. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor – domeniu public de interes local – Str. Aleea Unirii.
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu (s = 728,00 mp) – apartine persoanelor fizice Balan Tudor si Raluca Anca (soti) – dobandit prin contract de vanzare autentificat cu nr. 1001/ 26.04.2013.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

3.7. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

3.8. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Cladirea proiectata are regim de inaltime D+P+3E (etaj trei tip mansarda franceza), fiind amplasata in zona seismica caracterizata de o acceleratie a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.20$.

Cota +/- 0,00 va fi situata cu aproximativ 1,30 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colt – $T_c = 0,7$ sec conform P.100 - 1/2013



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

- Zona climatica: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adancimea de inghet H = -1,00 – 1,10 m (STAS 6045/77)
- Nivelul maxim al apelor freatice – cca 3,50 m (raportat la CTN)

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

Folosinta actuala: CURTI CONSTRUCTII.

Terenul studiat este liber de constructii.

3.10. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, energie termica, retea de telefonie, retea de televiziune prin cablu, retea de transport urban si de salubritate.

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite.

CAP. 4 REGLEMENTARI URBANISTICE

Urmare 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. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil D+P+3E (ETAJUL 3 fiind de tip mansarda franceza) cu destinatia de locuire, amplasat independent pe lot.

SE PROPUNE REALIZAREA UNUI IMOBIL CU MAXIM 8 APARTAMENTE, 9 locuri de parcare (8 locuri la demisol si 1 exterior).

Demisolul a rezultat datorita necesitatii asigurarii locurilor de parcare necesare investitiei, cu respectarea articolului 7.4.25. a. din R.L.U.B. (***) parcajele se vor amplasa la o distanta de minimum 10,00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit).

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

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

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.

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- Asigurarea iluminatului natural.

- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

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



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

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;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită acces ușor în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Construcții existente menținute:

- Nu este cazul.

Construcție propusă:

Imobilul D + P + 3E va cuprinde:

- la demisol: locuri de parcare.
- la parter și la etajele 1,2 și 3: câte 2 apartamente pe nivel, unul cu 2 camere și unul cu 3 camere.
 - suprafața construită la sol – cca. 240,00 mp,
 - suprafața construită desfășurată – cca. 1.140,00 mp;
 - demisol – cca 240,00 mp – sunt propuse 8 locuri de parcare și casa scării.
 - parter – cca 240,00 mp – sunt propuse 2 apartamente.
 - etaj 1 – cca 220,00 mp – sunt propuse 2 apartamente.
 - etaj 2 – cca 220,00 mp – sunt propuse 2 apartamente.
 - etaj 3 – cca 220,00 mp – sunt propuse 2 apartamente.
 - Dimensiuni maxime în plan: cca 18,425 m x 12,775 m;
 - regim de înălțime D+P+3E
 - înălțime maximă la cornișă este de cca. 9,70 m / coama intermediară cca. 12,70m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 10,95 m în zona de acces în zona de parcare);
 - înălțime maximă la coama este de cca. 14,65 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 15,90 m în zona de acces în zona de parcare);

Trotuare și alei

- suprafața ocupată = cca 179,46 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces, rampă de acces la demisol și 1 loc de parcare.

Spații verzi

- suprafața ocupată = cca. 308,54 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construcție. Se vor păstra mare parte din copacii existenți și în completare se vor planta gazon, flori și arbuști pereni.

Imprejmuirea terenului (cca 108,00 ml) se va face în limita proprietății, elementele constructive care alcatuiesc imprejmuirea sunt situate în interiorul proprietății.

Racorduri edilitare, rețele de incintă - construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare menajeră de la rețelele existente la limita proprietății.

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

La baza prezentului proiect au stat:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR. 1001/26.04.2013.
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 471/28.07.2015 ELIBERAT DE PRIMARIA MUN. BOTOSANI;

4.3. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.

Amplasarea constructiei noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principala a parcelei va ramane cea de locuire.

Suprafața terenului	= 728,00 mp din care:
Constructii	S.c.= 240,00 mp,
	S.d.c. = 1.140,00 mp
Spatii verzi	= 308,54 mp,
Circulatii si terase	= 179,46 mp,

S – a urmarit realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție. Imobilul este o construcție monobloc cu o structură pe cadre din beton armat. Închiderile exterioare se vor face cu cărămidă sau bca și termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioară, tâmplărie PVC cu geam termopan. Finisajele interioare și compartimentările se vor realiza cu plăci de gipscarton, bca sau caramida, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli și pereți.

■ Constructia studiata se incadreaza la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA** (conform H.G. 766/1997) si la **CLASA "III" DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100 – 1/2013).

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea constructiei fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate.

4.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

In prezent terenul nu are acces carosabil.

Pentru realizarea accesului carosabil s-au propus doua variante prezatate in plansele 03 si 03'.

Prima varianta prezentata in plansa 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE VAR. 1 propune realizarea accesului carosabil si pietonal din Aleea Unirii (pe langa CASA CU COLOANE ROSET). Pentru realizarea aleii de acces se propune concesionarea unui teren in suprafata de 38,00 mp, teren ce apartine domeniului privat al municipiului Botosani (aflat in administrarea Consiliului Local) - situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Aleea Unirii nr. 3. Aleea de acces va avea o latime de 4 m.

Prima varianta prezentata in plansa 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE VAR. 1 propune realizarea accesului carosabil si pietonal din Aleea Unirii (pe langa CASA CU COLOANE ROSET). Pentru realizarea aleii de acces se propune concesionarea unui teren in suprafata de 38,00 mp, teren ce apartine domeniului privat al municipiului Botosani (aflat in administrarea Consiliului Local) - situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Aleea Unirii nr. 3. Aleea de acces va avea o latime de 4 m.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

A doua varianta prezentata in plansa 03' – REGLEMENTARI URBANISTICE VAR. 2 propune realizarea unui acces carosabil (in partea diametral opusa) comun cu proprietarii din zona care nu au acces carosabil.

4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luand in calcul forma terenului si amplasarea in raport cu cladirile existente.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul este situat in zona de protectie a monumentelor istorice : Casa cu coloane Roset – cod BT-II-m-B-01932, Casa Constantin Zamfirescu – cod BT-II-m-B-01935 si Casa Manolache Iorga – cod BT-II-m-B-01933. Modul de rezolvare a volumetriei cladirii este adaptat pentru o integrare cat mai corecta in cadrul unei zone de protectie a monumentelor istorice .

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARIII

Constructia ce face obiectul studiului nu va influenta semnificativ poluarea in zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

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 propuse în zona studiată.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde aferent obiectivului. Se prevad plantari de gazon si arbusti decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Constructia nu va influenta traficul auto si pietonal din zona. Terenul în cadrul zonei studiate are o diferenta de nivel pe directia vest – est de cca 1,00 m.

4.13. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

Constructia va avea cota $\pm 0,00$ la cca. 1,30 m fata de terenul amenajat.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt:

- Locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3
- Teren proprietate privata ce apartine persoanelor fizice Balan Tudor si Raluca Anca (soti) – dobandit prin contract de vanzare autentificat cu nr. 1001/ 26.04.2013.

Densitatea pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementati de art. 7.4.24 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:

- coeficient 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 suprafeței 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,**



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

CUT = SD/ST = 900,00/728,00 = 1,24 mai mic de cat maxim 2,0 admis prin R.L.U.B.

- procent 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.

POT = SC/ST = 240,00/728,00 = 32,97 % - comparativ cu max 40 % admis prin R.L.U.B.

Numarul de niveluri intregi ale cladirii - niv = (CUT/POT)X100 = (1,24/32.97)= 3,75 mai mic de cat maxim 5,0 admis prin R.L.U.B.

Regimul de inaltime este reglementat prin art. 7.4.22. din R.L.U.B. si este de Demisol+Parter+3etaje (etaj 3 fiind de tip mansarda franceza) cu:

- h max la cornisa – cca. 9,70 m / coama intermediara cca.12,70m fata de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 10,95 m in zona de acces in zona de parcare);
- inaltime maxima la coama este de cca. 14,65 m fata de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 15,90 m in zona de acces in zona de parcare);

In conformitate cu R.L.U.B. este necesara asigurarea in interiorul parcelei a cel putin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament).

- Prin proiect se asigura 9 locuri de parcare, din care 8 locuri in demisolul cladirii si 1 loc in exteriorul cladirii, respectiv cu un loc mai mult decat minimul necesar.

Amenajarea spatiilor verzi pe parcela este reglementata de art. 7.4. 26 din R.L.U.B.

- Prin documentatie se propune realizarea de spatii verzi amenajate de cca. 308,54 mp., cca. 42,38% din suprafata terenului aferent, respectiv cu cca. 32,38% mai mult decat prevederile din R.L.U.B.

4.15.ASIGURAREA UTILITATILOR

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apa, canalizare, gaze natural, energie electrica si colectare deseuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existenta in zona (Nova Apaserv).

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin prin conectarea la rețeaua existenta in zona (Nova Apaserv).

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la rețeaua din zonă pa baza unei documentații proprii intocmite de deținătorul rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existent in zonă, in conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 220/ 2015

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
 - zona cu spații verzi;
 - zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);
- Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - " REGLEMENTARI URBANISTICE".

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	240.00	1,14.00	32.97
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	179.46	0.00	24.65
3	SPATII VERZI	728.00	0.00	100.00	308.54	0.00	42.38
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	728.00		100.00	728.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00			32,97 %		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00			1.24		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00			3.75		

CAP.5. CONCLUZII

- 1.a. In concluzie propunerile urbanistice ale documentatiei respecta sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botosani si R.L.U.B. privind: functiunea, indicatorii urbanistici de densitate, inaltimea constructiei si modul de organizare a terenului, in contextul urbanistic al zonei.
- 2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i in acelasi timp funcțiunea predominantă – aceea de locuire. Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.
- 3.a. Constructia propusa nu impieteaza cu nimic viata intima a locuitorilor din zona.
- 4.a. Referitor la asigurarea utilitatilor in zona, nu se va crea nici o disfunctionalitate, daca in zona se va racorda obiectivul propus.
- 5.a. Investitia se va realiza integral de catre beneficiar si acest demers va conduce la crearea de noi locuri de munca pe perioada executiei și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botosani.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei. După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

INTOCMIT,
arh. Ionut FRĂSINESCU