

- Ex. 1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BOTOȘANI
Ex. 2 - INVESTITOR
Ex. 3 - AGENȚIA pentru PROTECȚIA
MEDIULUI - Botoșani

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

privind obiectivul:

„EXTINDERE ACCES DIN EXTERIOR și MODERNIZARE SPAȚIU EXISTENT”

Str. Primăverii nr. 26, Sc. E; Ap. 2 - parter Mun. Botoșani

Inițiator + Investitor:	ȘNAIDER CARMEN - LILIANA 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 MUNICIPIUL BOTOȘANI

ianuarie 2015

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

LISTA RESPONSABILITĂȚI:

Proiectant general: S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani

Șef proiect: arh. urbanist Vasile Panaite

Proiect Arhitectură + Urbanism: arh. urbanist Vasile Panaite

Ridicare topografică: S.C. „TOPOMAR” S.R.L. - Botoșani
ing. Marius Ungureanu

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

I - PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt.
 - Lista de responsabilități.
 - Certificat de Urbanism nr. 282 din 08.05.2014.
 - Acte de proprietate: Act de Adjudecare + Contract Concesiune.
 - Punct de vedere al Autorității competente pentru protecția mediului.
 - AVIZE FAVORABILE privind Rețele de utilități: E.ON. Electrica, APANOVA SERV, EON Gaze Naturale, ROMTELECOM, „MODERN-CALOR”.
 - Acord NOTARIAL PROPRIETARI direct afectați și DECIZIA COMITETULUI EXECUTIV AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.
- **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. Obiectivile 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.Z. - Încadrarea în zonă

- | | |
|---|--------------|
| Planșa 01 - Analiza situației existente și disfuncționalități | scara: 1/200 |
| Planșa 02 - Reglementări urbanistice - Obiectiv propus | scara: 1/200 |
| Planșa 03 - Reglementări: R.J. propus; Circulația terenurilor; Echiparea tehnico - edilitară | scara: 1/200 |
| Planșa 04 - Posibilități de mobilare urbanistică | |

MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

NR. PROIECT:	290/2015 - Faza P.U.D.
DENUMIREA PROIECTULUI:	„EXTINDERE ACCES DIN EXTERIOR ȘI MODERNIZARE SPAȚIU EXISTENT”
AMPLASAMENT:	Str. Primăverii Nr. 26; Sc.E; Ap. 2 - parter Municipiul Botoșani.
BENEFICIAR (Inițiator):	ȘNAIDER CARMEN - LILIANA - Botoșani
PROIECTANT GENERAL:	S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani
DATA ELABORĂRII:	ianuarie 2015

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în **elaborarea soluției urbanistice pentru:**

- **CONSTRUIREA UNEI EXTINDERI** a accesului existent;
- **REAMENAJAREA PLATFORMEI DE ACCES** și
- **MODERNIZAREA SPAȚIULUI EXISTENT.**

În vederea obținerii **CONCESIUNII TERENULUI NECESAR** de la Consiliul Local al Municipiului Botoșani.

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

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție amplasat în Str. Primăverii nr. 26; scara E; Ap. 2 parter, **se află:**

- **la fațada principală a blocului de locuințe P+4;**
- **în Patrimoniul Municipiului Botoșani, Domeniu Privat, în Administrarea**

Consiliului Local Municipal Botoșani.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între beneficiar și proiectant, având drept obiect elaborarea documentației de Urbanism necesare obținerii concesiunii asupra unei parcele de teren pentru EXTINDEREA ACCESULUI DIN EXTERIOR la spațiul comercial existent.

- **Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 282 din 08.05.2014, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.**

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității:

Investiția se va realiza pe **terenul** intravilan, situat la fațada principală a blocului de locuințe (respectiv a spațiului comercial existent) din Str. Primăverii nr. 26; scara E; ap. 2 parter, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani.

- **Terenul, în formă rectangulară, are** dimensiunile în plan de:
 - 3,93 m. x 1,70 m. (pentru construcții) și va fi destinat extinderii spațiului existent spre N-E; la fațada principală;
 - 2,00 m. x 1,50 m. și va asigura platforma nouă de acces la spațiu.
- **Terenul se învecinează astfel:**
 - spre nord și Est = teren Patrimoniul Municipiului Botoșani, spațiu verde neamenajat și trotuar major la Str. Primăverii;
 - spre Vest = bloc locuite P+4, respectiv spațiul comercial existent (Farmacie);
 - spre Sud = Acces din exterior existent la spațiu și trotuar la Str. Primăverii.
- **Spațiul comercial existent - Farmacie** este proprietate privată a beneficiarului (investitorului) și se învecinează spre Nord cu casa scării locuințe iar în plan vertical cu Apartamentul nr. 3 etaj 1, proprietarul familiei Miron Dumitru și Miron Mirela-Rozica.
- **Folosința actuală a terenului:** teren aferent blocului de locuințe (trotuar protecție și spațiu verde neamenajat).

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, în afara Ridicării Topografice.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.J.) 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. 40** - conform P.U.G. Municipiul Botoșani; **Llu2:** subzonă predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - peste 10 m. înălțime.

Spațiul comercial existent are destinația FARMACIE în bloc de locuințe colective.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ȘNAIDER CARMEN - LILIANA sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale U.T.R. nr. 40, 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 ce face obiectul prezentei documentații este accesibil față de căi de comunicație pe latura sa estică, respectiv la fațada principală a blocului - spațiul comercial existent la parter - din Str. Primăverii.

- **Accesul la EXTINDEREA PROPUȘĂ** se va realiza prin amenajarea unei platforme noi de acces, direct din spațiul public (trotuar la Str. Primăverii) și **va reconfigura accesul la SPAȚIUL COMERCIAL EXISTENT.**
- **Spațiul Comercial existent - Farmacie (care prin MODERNIZARE va schimba destinația în „SALON ÎNFRUMUȘĂRE”)** - la parter bloc locuințe are asigurate în prezent următoarele accese:

- **pietonale:**
 - **1 acces comun prin casa scării** bloc locuințe multifamiliale (la fațada posterioară);
 - **1 acces direct din exterior** prin wingfang acces și platformă cu trepte (realizate pe teren concesionat în 2002).
- **carosabile**, pe aceleași 2 laturi ale blocului de locuințe (spațiului):
 - la fațada posterioară - Vest = carosabil de incintă și parcare auto locatari (aprox. 8 locuri).
 - la fațada principală - Est = Str. Primăverii
- În prezent Str. Primăverii asigură circulația auto în 2 benzi pe sens, are linii de tramvai pe zona mediană și are realizată din 2014 o bretea destinată parcării autoturismelor în fața obiectivului, la fațada principală a blocului.

3.2. - Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

- **Terenul destinat OBIECTIVULUI nu este ocupat în prezent de construcții**, pe teren existând un trotuar perimetral blocului de locuințe și spațiul verde neamenajat.
- **Terenul este delimitat spre Vest - posterior - de Spațiul Comercial existent (Bloc locuințe) iar spre Sud - lateral stânga - de accesul existent la spațiu.**
- **Pe laturile sale Nord (dreapta) și Est (principală) terenul nu este delimitat**, el învecinându-se direct cu spațiul verde neamenajat și respectiv cu trotuar major la Str. Primăverii.

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

• **PARCELA DE REFERINȚĂ studiată, în suprafață totală de 89,80 mp., este ocupată de construcții și amenajări existente și teren liber destinat OBIECTIVULUI P.U.D. de față.**

- Această „Parcelă” a fost împărțită în suparcele de teren, nominalizate provizoriu t1 , t2, t3* și t4 pentru a identifica mai ușor regimul juridic și circulația terenurilor precum și pentru a explicita și corela conținutul pieselor desenate cu piesele scrise ale documentației.
- **Astfel din S.T. parcelă de referință = 89,90 mp.:**
 - **t1, în suprafață de 78,60 mp.** este teren ocupat de construcții existente + menținute, FARMACIE la parter de bloc locuințe, proprietate ȘNAIDER CARMEN LILIANA, teren în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente.
 - **t2 + t3*, în suprafață totală de 4,00 mp.** este teren ocupat de construcții și amenajări existente respectiv windfang + platformă cu trepte (pentru accesul direct din exterior la spațiu), teren concesionat de către beneficiar și pe care s-au executat în 2002 aceste construcții.
 - **t4 (t4 + t4`), în suprafață totală de 7,20 mp. este terenul liber de orice construcție, destinat OBIECTIVULUI studiului P.U.D. de față și care urmează a fi concesionat.**

3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice.

- **L Iu2 - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (peste 10 m.) DE TIP URBAN.**

- ZONA are un caracter predominant rezidențial - blocuri de locuințe P+4E, cu înălțimi până la 15 m.
- Funcțiunile complementare sunt reprezentate prin I.S. - Instituții și servicii publice, de interes general: (I.S.a., I.S.c., I.S.ps.) și C.C.r. - căi de comunicație rutieră.

3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.

Zona studiată este ocupată de construcții de locuit cu P+4 niveluri, cu și fără spații comerciale mixte, amenajate la parter sau în extinderea acestora.

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

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

- **ZONA STRĂZILOR - Domeniul public**, de interes local: **Str. Primăverii** arteră majoră de circulație rutieră, cu linie de tramvai și alei carosabile de incintă (secundare) aferente blocurilor de locuințe.
- **TERENURI PROPRIETATE DE STAT, AFLATE ÎN FOLOSINȚĂ INDIVIZĂ A PROPRIETARILOR DE APARTAMENTE.**
- **TEREN PATRIMONIUL MUNICIPIULUI BOTOȘANI - DOMENIUL PRIVAT, AFLAT ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPIULUI BOTOȘANI.** (trotuare + spații verzi neamenajate) unde se va amplasa și obiectivul.

3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Nu este cazul!

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

Nu este cazul!

3.9. - Adâncimea apei subterane

Nu este cazul!

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 | = 0,20 |
| Tc - preioda de colț | = 0,7 sec. |
| Msk - gradul seismic asimilat | = VIII |
- 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.

Zona studiată este ocupată dominant de clădiri de locuit cu P+4 niveluri, de tip urban.

- **Locuirea** este aservită de blocuri cu o vechime de peste 30 ani, aflate în stare bună = FRONTURI CONSTRUITE COMPACTE de o parte și de alta a străzii Primăverii.
- **Spațiile comerciale existente**, în zona obiectivului, au rezultat din amenajarea unor apartamente situate la parterul blocurilor, prin schimbarea destinației acestora.

- **FARMACIA existentă** s-a amenajat în anul 2002, odată cu realizarea accesului direct din spațiul public (windfang + platformă cu trepte), la fațada principală a blocului. În prezent spațiul nu este folosit.
- **DISFUNȚIONALITĂȚI** cu privire la SPAȚIUL COMERCIAL EXISTENT pentru care se va realiza OBIECTIVUL STUDIULUI P.U.D. de față:
 - accesul din exterior existent, realizat ca windfang, are o expresie arhitecturală perimată;
 - platforma cu trepte este abruptă și nu respectă standardele minime privind siguranța în exploatare și sănătatea oamenilor;
 - **zona accesului** în spațiu este foarte aproape de circulația carosabilă de incintă, care se desfășoară în imediată apropiere a blocului (spațiului);
 - Spațiul comercial existent Farmacie care își schimbă destinația în SALON ÎNFRUMUȘETARE nu a fost modernizat sau îmbunătățit pe toată durata existenței sale.

* **Reamplasarea accesului din spațiul public, pe un nou amplasament, în fața extinderii propuse (OBIECTIVUL) în vederea rezolvării circulațiilor pietonale din zonă devine prioritară.**

3.12. - Echiparea edilitară existentă

3.12.1. Alimentarea cu apă

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă. Spațiul existent este racordat la rețeaua din bloc pentru alimentare cu apă rece.

3.12.2. Canalizare menajeră

În zonă există rețea publică pentru canalizare menajeră. Spațiul existent este racordat la rețea de canalizare prin instalația existentă în bloc.

3.12.3. Alimentare cu energie electrică

Spațiul existent are bransament propriu la rețeaua de distribuție EON Electrica, de joasă tensiune, din bloc locuințe nr. 26; scara E.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Spațiul existent a fost debransat de la rețeaua de distribuție agent-termic, MODERN-CALOR Botoșani. Încălzirea se realizează prin C.T. proprie/gaze naturale.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Spațiul existent are bransament propriu la rețeaua de distribuție EON-GAZ, din bloc locuințe nr. 26; scara E.

3.12.6. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

Spațiul comercial existent, nu este în prezent racordat la rețeaua de internet CTV sau telefonie a blocului.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar este EXTINDEREA ACCESULUI DIN EXTERIOR ȘI MODERNIZAREA SPAȚIULUI COMERCIAL EXISTENT în vederea schimbării destinației acestuia.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective - clădiri și utilități:

- a. - CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ LA PARTER BLOC LOCUINȚE ȘI EXTINDERE care se vor moderniza:**
- **FARMACIE care își schimbă destinația în „SALON ÎNFRUMUSEȚARE”** (Farmacie + Coafor)
S.C. = 78,60 mp.
S.U. = 63,21 mp.
 - **WINDFANG ACCES din exterior la spațiu** care se va moderniza și extinde pe latura sa dreapta.
S.C. = 3,18 mp.
S.U. = 2,58 mp.
 - **CONSTRUCȚIE NOUĂ ÎN EXTINDERE (parter):**
 - **EXTINDERE ACCES DIN EXTERIOR:**
S.C. = 4,20 mp.
S.U. = 3,71 mp.
 - Dimensiuni în plan: 3,93 m. x 1,07 m.;
 - H. cornișă = + 2,50 m. (raportată la $\pm 0,00$ existent);
 - H. atic = + 3,10 m. (raportată la $\pm 0,00$ existent).
 - * **Cota $\pm 0,00$ existentă în spațiu** (bloc locuințe) se află cu 0,60 m. mai sus de C.T.S existent la fațada principală, pe ZONA OBIECTIVULUI.
- b. - PLATFORMA NOUĂ ACCES**
S= 3,00 mp.
- Dimensiuni în plan: 2,00 m. x 1,50 m.
 - ** **Platforma cu trepte existentă în fața windfang-ului, în suprafață de 0,82 mp.** se va desființa, terenul aferent, concesionat de beneficiar în 2002 schimbând amplasamentul în zona noului acces!
- c. - RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ**
Extinderea parter propusă nu necesită racorduri sau branșamente speciale.
Fiind o extindere a windfang-ului existent, vor fi necesare doar lucrări de extindere a instalației interioare termice și electrice existente în spațiu.
- d. - ACCESE, PARCĂRI**
Accesul pentru public și personal se va realiza numai din trotuar la Strada Primăverii, pe zona extinderii propuse.
Accesul existent pe vechea poziție se va desființa.
Accesul existent în bloc locuințe, din casa scării deasemenea se va desființa.
Parcarea pentru public + personal este asigurată la fațada principală a blocului - zona parcare existentă; la solicitarea beneficiarului se pot concesiona 2,3 locuri de parcare, după finalizarea Construcțiilor și amenajărilor interioare-exterioare.

e. - SPAȚII VERZI

Spațiul verde existent, adiacent extinderii în suprafață de max. 12 mp. se va reamenaja - gazon.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

- 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 va fi cea de SPAȚIU COMERCIAL- prestări servicii - SALON ÎNFRUMUSEȚARE.**
 - **CONSTRUCȚIE CIVILĂ PUBLICĂ DE TIP URBAN, DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ „C”;**
 - **CLASA DE IMPORTANȚĂ: a III-a;**
 - **CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: II (III);**
 - **REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ: PARTER;**
 - **EXTINDEREA PROPUȘĂ**, va fi reprezentată printr-o construcție cu structură metalică ușoară, alcătuită din profile metalice laminate la rece 50 mm. x 50 mm. și 50 mm. x 70 mm. (stâlpi + structură șarpantă metalică ușoară);
 - pardoseala extinderii = placă beton armat turnat pe loc, la cotă inferioară față de cea a spațiului + windfang-ul existent (aprox. - 0,45 m.);
 - Acoperiș = tip terasă, cu învelitoare din tablă Lindab.

S-a prevăzut un atic în consolă h = 0,60 m. și o copertină ușoară din STIPLEX transparent, colorat peste zona accesului în spațiu.

Întreaga extindere propusă inclusiv windfang-ul existent se va închide cu tâmplărie din P.V.C. (aluminiu), prevăzută cu geam termopan.

Diferența de nivel între windfang-ul existent și pardoseala extinderii va fi preluată în interior de un parchet de 3 trepte (30 x 15 cm.) din b.a. executat pe loc.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.

• **DISTANȚE:**

EXTINDEREA PARTER propusă va fi amplasată conform plașelor 02 și 03 pe următoarele aliniamente: adiacent fațadei principale, între limitele spațiului existent, proprietate al beneficiarului 3,93 m. și la o distanță de 1,07 m. față de fațada blocului (aliniament existent construcții) iar față de bordura trotuarului la Str. Primăverii la distanța de aprox. 3,80 m.

ACCES PIETONAL NOU (unic) - numai prin ușa dublă a extinderii propuse, prin platformă, la fațada principală.

ACCES AUTO - din Str. Primăverii, zona parcare existentă.

ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCEDIILOR - cele existente respectiv din Str. Primăverii precum și din incinta posterioară a blocurilor (la fațada posterioară).

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

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

- respectarea regimului de înălțime - Parcela de referință și aliniamentele construcțiilor existente;
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului.
- 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

- Prin - Tema - Program, beneficiarul și-a exprimat dorința de a îmbunătăți plastica arhitecturală a windfang-ului existent, odată cu extinderea lui, în ideea realizării unui spațiu total vitrat.
- Pornind de la acest principiu, intervenția asupra windfang-ului existent a devenit astfel prioritară în context cu extinderea propusă; s-a urmărit prin studiul de față tratarea unitară a celor 2 construcții, ca spațiu unic de acces la SALON ÎNFRUMUSEȚARE, astfel încât extinderea (OBIECTIVUL propus) să devină factorul determinant al intervenției.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.

- Datorită caracterului zonei, armonizarea EXTINDERII cu construcții existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime redus.
- Cota cea mai de sus a învelitorii extinderii nu va depăși cota apartamentului de la etajul I al blocului.

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

Amplasarea OBIECTIVULUI s-a realizat în context cu configurația și natura terenului, ținând cont de următoarele:

- de faptul că extinderea se va realiza „alipită” la o fațadă de bloc;
- de faptul că zona nu reprezintă caracter special din punct de vedere al vegetației sau al faunei;
- de poziția față de traficul din zonă (pietonal + carosabil) OBIECTIVUL fiind „expus” interesului public;
- de sistematizarea verticală existentă și amenajările din zona.

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.

Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

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 unei suprafețe de max. 12,00 mp. de spațiu verde, adiacent pe latura dreapta a obiectivului (în prezent spațiu verde neamenajat) prin însămânțare cu gazon.

Terenul la care facem referire este cuprins între obiectiv propus și limita dreapta a casei scării locuințe.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.

Terenul în cadrul zonei studiate nu este înclinat.

Imobilul propus - EXTINDEREA - nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Extinderea (obiectivul propus) nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Cota terenului nu se modifică.

Cota EXTINDERII va fi cu 0,15 m. mai sus de cota trotuarului din zonă - C.T.S.; la ceeași cotă se va situa și platforma acces.

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

- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele EXTINDERII + platformei de acces.

- **Aliniament obligatoriu pentru construcții:**

- adiacent fațadei principale;
- pe aliniamentul windfang-ului existent, adică la 1,07 m. distanță de fațadă;
- lateral dreapta = până la limita interioară a spațiului existent respectiv 3,93 m. din windfang existent.

- **Înălțimea construcțiilor:**

OBIECTIVUL = construcție parter cu:

- H cornișă = +2,50 m.;
- H coamă = + 2,70 m. (cota superioară a planșeului peste parter);
- H max. atic = + 3,10 m.

raportate la cota ± 0,00 existentă în bloc.

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR sunt nerelevante.**

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

- **Alimentarea cu apă rece + canalizare ape uzate menajere:**

EXTINDEREA PROPUSĂ nu va folosi apă-canal, ea fiind doar hol acces public.

- **Alimentarea cu energie termică:**

De la instalația de încălzire a spațiului existent.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

De la instalația interioară existentă pentru iluminat.

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat - PARCELA DE REFERINȚĂ - sunt reprezentate de perimetrul propriu-zis al construcțiilor: SPAȚIUL COMERCIAL EXISTENT + EXTINDEREA propusă.

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

- **ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL:**

S.T. - parcela de referință = 89,90 mp.

este alcătuită conform documentației de față din 4 subparcele de teren denumite aici t1, t2, t3* și t4 (t4 + t4') din care:

St	CONSTRUCȚII	S.C./mp.	S.U./mp.
t1 + t2	SPAȚIU EXISTENT (P. bloc)	81,78	65,79
t4	EXTINDEREA SPAȚIU	4,20	3,71
t1 + t2 + t4	TOTAL CONSTRUCȚII (existente și propuse)	85,98	69,50
St	PLATFORME ACCES	S.C./mp.	
t3*	Platformă existentă care își schimbă amplasamentul în t4'	0,82 *	
t4'	Platformă nouă acces	3,00	

- Indicii de control incintă P.O.T. și C.U.T. sunt nerelevanți

CAP. 6 - CONCLUZII**6.1. Consecințele realizării OBIECTIVULUI propus:**

Realizarea investiției propuse crează majorarea ACCESULUI în spațiul existent, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al construcțiilor existente.

6.2. Măsurile (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 extinderii și a platformei.
 3. Desființarea platformei existente și modernizarea construcției existente.
 4. Refacere zonă afectată de construcții + amenajări (trotuare).
 5. 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 și încheierea contractului de concesiune asupra terenului, 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: S.C. „MODUS” S.R.L Botoșani

Șef proiect: arh. urb. Vasile Panaite

Ianuarie 2015

.....