



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT

beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.

proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
“**RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN**
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARDA IN PODUL EXISTENT”,
in **JUD. BOTOSANI, Mun. Botosani, str. Dimitrie Rallet, nr. 26** identificat prin
C.A.D. /C.G. nr. 65789.
- BENEFICIAR: **Municipiul/orasul Botosani,**
- PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L. - BOTOSANI,**
- DATA ELABORARII: **Iulie 2021**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARDA IN PODUL EXISTENT.

Imobil proprietate privata (teren) S=803,00 mp din acte si 760,00 mp din masuratori – proprietate privata ce apartine firmei S.C. FAY - SISTEM S.R.L., cota 45/100, CALIMANDRIUC LACRAMIOARA cota 14/100, NASTASA ALEXANDRU cota 14/100, BACIU ROMEO MIHAI SI BACIU ADIMI EMANUELA scoti cota 14/100, BUICIUC MARIUS GABRIEL si BUICIUC CATALINA sotii cota 13/100, BURLACU IOAN – ALIN si BURLACU IRINA – IULIANA sotii cota 14/100.

Construciile/boxele propuse spre recompartimentare – Sc.= 23.08 mp **boxa 1** – CF 65789 – C5 – u7 + 24,94 mp **boxa 2** – CF 65789 – C5 – U8 + 14, 72 mp **boxa 3** – CF 65789 – C5 – U9 + 14,72 mp **boxa 4** – CF 65789 – C5 – U10 +23,16 mp **boxa C5** – CF 65789 – C5 – U11 +24,81 mp **boxa 6** – Cf 65789 – C5 – U12 proprietate **S.C. FAY – SYSTEM S.R.L..**

Terenul aparatine firmei S.C. FAY – SYSTEM S.R.L. – conform Actului de Alipire 752 din data 18 aprilie 2018.

Cladirea are urmatoarele autorizatii :

- **Autorizatie de construire nr. 165 din 31.05.2019 bloc de locuinte P+2E**
- **Autorizatie de construire nr. 220 din 17.07.202 amenajare boxe in podul existent bloc de locuinte P+2E ;**

Regim special impus terenului : U.T.R. nr. 39,

- ion C.F. nr. 65789 se noteaza interdictie de dezmembrare, restructurare , amenajare aferente cote parti proprietate sotii Baci (C.E.C. BANK), sotii (BANCA TRANSILVANIA), sotii BURLACU (BRD GSG SA).

Folosinta actuala – teren curti constructii ;

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate – U.T.R. nr. 39, LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cuy cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10.

Reglementari fiscale specifice – zona de impozitare « B ».



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

Procent ocupare teren – existent 28.50% → propus max 28,50% **(se mentine cel aprobat prin H.C.L. 325/2018)**

Coeficient de utilizare teren – existent – 0.85 conform H.C.L. 325/2018 propus se va reglementa prin P.U.Z. → **conform A.C. de construire nr. 220 din 17.07.2020 → C.U.T. existent 1.02 → se mentine**

Suprafata parcela construibila – minim 200 mp → **se mentine existentul**

Dimensiuni obligatorii parcela construibila – latime – min 9 m, adancime min 12 m.

Regim de inaltime maxim admis 10m → **regim de inaltime maxim existent 12.55**

Aliniamente fata de sit – **se mentine existentul**

Caracteristicile volumetrice ale imobilului : - **se mentine cel aprobat prin H.C.L. 325/2018**

Accesele – carosabile – existente

- pietonale – existente

- parcaje – in interiorul parcelei, se vor reglementa prin P.U.Z. + R.L.U., conform Anexei nr.5 la R.G.U. – H.G. nr. 525/1996. 1 loc/ ap.

Echiparea cu utilitati : zona dispune de retele de utilitati : alimentare cu apa, canalizare , telefonie, salubritate, energie electrica, gaze naturale, transport urban, televiziune prin cablu.

Sistem constructiv si materiale de constructie permise – durabile

Finisaje exterioare recomandate – durabile

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale
- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

NOTA : Toate conditiile mentionate mai sus, au fost reglementate in documentatiile anterioara, respectiv **Autorizatie de construire nr. 165 din 31.05.2019 bloc de locuinte P+2E si Autorizatie de construire nr. 220 din 17.07.202 amenajare boxe in podul existent bloc de locuinte P+2E. Modificarile sunt doar de compartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei, apartamente ce se inscriu in aceeasi suprafata construita in care se inscriu boxele din conform A.C. de construire nr. 220 din 17.07.2020 → C.U.T. existent 1.02.**



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A ORASULUI PENTRU ZONA STUDIATA

Proiectul propus este investitie privata, pe parcela de 803 mp din acte si **760.00 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789 Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt sub interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – LMu1, LMu2, Pp, GG+Te, CCr

Funciune dominanta in U.T.R. – Lmu1

Funciuni complementare admise in U.T.R. – Lmu2, Pp, Cg+Te, CCr

Funciuni interzie in U.T.R. – IS, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Liu1, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Blocul de locuinta al carui pod este propus pentru re compartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei este situat in **LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General – orasului/municipiului Botosani si Regulamentul local de Urbanism al acestuia;
- Planu general/cadastra al orasului/municipiului Botosani;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria orasului/municipiului Botosani **cu nr. 529 / 01.07.2021;**
- Ridicare topografica vizata OCPI – zona studiata –

• LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – Municipiul Botosani

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

• DATE STATISTICE

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori. Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin. Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de rromi, 21 de ucraineni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7.434 de persoane cu etnie nedeclarată.^[19] Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: românește 98.338, ungurește 14, țigănește 817, ucraineană 12, nemțește 10, turc este 8, rusește 156, italienește 12, grecește 14, armeneste 3, idiș 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7.422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

• PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective – constructii de locuinte si functiuni complementare.

Proiectul propus este investitie privata, pe parcela de **760 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789. Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 MAIOR IGNAT – conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt sub interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Blocul de locuinta al carui pod este propus pentru recompartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei este situat in **LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Proiectul propus este investitie privata, pe parcela de 803 mp din acte si **760.00 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789 Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt sub interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – LMu1, LMu2, Pp, GG+Te, CCr

Funciune dominanta in U.T.R. – Lmu1

Funciuni complementare admise in U.T.R. – Lmu2, Pp, Cg+Te, CCr

Funciuni interzie in U.T.R. – IS, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Liu1, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Blocul de locuinta al carui pod este propus pentru recompartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei este situat in **LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA ORASULUI BOTOSANI

Zona studiata cuprinde teritorii ocupate cu constructii, teritorii ocupate de spatii verzi , dar si terenuri libere, in teritoriul intravilan al orasului.

Analiza facuta la fata locului a generat urmatoarele concluzii:

- 1) Sit-ul are deschidere la strada Dimitrie Rallet ;
- 2) In zona se gasesc locuinte cu regim de inaltime P, P+1E, P+M in zona se mai ;
- 3) Blocul existent este deja racordat la toate retele edilitare ale zonei.
- 4) Volumetria blocului existent nu va fi alterata de aceasta compartimentare interioara.

• POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datele statistice confirma perspectivele de crestere economica ale Romaniei, iar acest context



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

favorabil trebuie valorificat pentru a permite cetatenilor sa aiba acces la oportunitati si sa-si maximizeze potentialul productiv. In acest context, cerinta pentru locuinte/apartamente este una tot mai mare, astfel beneficiarul S.C. FAY – SYSTEM S.R.L. doreste sa contribuie la aceasta piata.

Dupa cum se observa in plansa A.03 Reglementari urbanistice distantele fata de vecini distante si regimul de inaltime a blocului de locuinte nu au fost alterate.

Str. Dimitrie Rallet beneficiaza de toate retelele edilitare unde iar blocul de locuinte este deja racordate la acestea.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

• POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat intr-o zona destinata locuirii a orasului Botosani, in partea de sud-est a orasului Botosani, pe strada Dimitrie Rallet.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. face este proprietate privata a domnului Niculaes Cosmin, reprezentant la **S.C. Fay – System S.R.L.** firma ce detine parcela conform **Act de Alipire nr. 752 din data 18.04.2018.**

Terenul încadrat pe trei laturi de alei de circulație, are următoarele vecinătăți:

- La nord – proprietate privata – Cislaru Aneta
- La est – drum acces – Str. Dimitrie Rallet
- La vest – proprietate privata – Parohia « Sf. Paraschiva » - Botosani
- La sud – proprietate privata – Onofrei Valeriu

• RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

• Zona dispune de echipare tehnico-edilitara – amplasamentele studiate beneficiind de posibilitatea realizarii racordurilor si bransamentelor la sistemul edilitar orasenesc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Analiza geotehnica

In conformitate cu studiul geotehnic realizat de S.C. GEOFORAJ S.R.L. BOTOSANI, conform cu macro-zonarea seismică, zona amplasamentului se încadrează în următorii parametri:

(i) date privind zonarea seismică

Municipiul Botosani este situat pe Platforma Moldoveneasca, a carui fundament este format din roci cristaline, migmatice și roci eruptive, ce alcatuiesc un soclu rigid care a suferit o serie de mișcări epirogenetice. La coborâre și ridicare, de-a lungul erelor geologice, au avut loc mai multe transgresiuni și regresii masive. Soclul platformei are vârsta precambriana, fiind unul dintre primele uscatari ale Europei. El este cutat și metamorfozat în proterozoicul mediu.

Odată cu sfârșitul etapei de arie mobilă, geosinclinală, relieful cristalin a fost preluat de către agenții externi care și-au început activitatea de eroziune.

Această eroziune a suferit apoi mișcări oscilatorii de înălțare și afundare, perioade în care au avut loc transgresiuni masive, materializate prin depuneri de sedimente în perioadele de afundare și denudațională în perioadele de exondare.

Stiva de depozitare sedimentale în etapele de oscilații negative când regiunea a fost acoperită de ape marine, constituie cuvertura.



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

Coloana stratigrafică din zonă este formată din : cuaternar , volhinian, badenian, cenumanian, silurian , ordovician , cambrian inferior , vendian.

La suprafață apare cuaternarul în grosime de 15 m , format dintr-un complex argilos și argilo - prăfos cu zone de nisip. Ultimul strat este un complex argilo- prăfos- nisipos.

Din punct de vedere al riscului geologic,depozitele litologice întâlnite pe amplasament aparțin volhinianului și sunt formate la suprafața din argile prafoase , macroporice, susceptibile la tasari mari și diferențiate .Sub acestea apar argile cu conținut ridicat de montmorilonit, care în prezența apei, a unghiului de panta ridicat, pot crea condiții de pierdere a stabilității (cazul versantului din partea de V) .

Actualmente amplasamentul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

(iii) date geologice generale

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP074/2014: "Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții".

Categoria geotehnică este asociată cu riscul geotehnic. Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori: pe de o parte, factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de alta parte, factorii legați de structura și de vecinătățile acesteia.

Ținând cont de categoria geotehnică și riscul geotehnic asociat, în care se încadrează amplasamentul, se consideră că sunt îndeplinite exigentele privind investigațiile geotehnice și încercări în laborator realizate pentru obiectivul studiat.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz

1. Amplasamentul studiat este situat pe un platou slab inclinat către N care în condițiile actuale este stabil și nu este inundabil.

2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu caracteristici macroporice. Terenul este susceptibil la tasari mari și diferențiate.

3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi mai mari de 4.00 m de la CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.

4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare.:

- adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;
- grosimea umpluturilor;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – $H_i + 20$ cm;
- încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm;
- adâncimea de fundare recomandată – 150 până, în funcție de umpluturile depistate;

5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Ppl**;
- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	1.00	170	190
-2.00	1.00	190	210

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

Se va respecta condiția $P_{ef} < P_{pl}$, în caz contrar se va trece la îmbunătățirea terenului de fundare.

6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de argilă prăfoasă.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prăfos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronsonarea clădirilor, funcție de normativele în vigoare.

7. Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apă;
- se interzice, lăsarea săpăturilor deschise, timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;

Rețelele de alimentare cu apă și canalizare situate în apropierea construcțiilor, se vor amplasa direct în pământ la distanțe mai mari de 3,0 m, iar dacă nu este posibil, se vor amplasa în canale de protecție subterane, la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor.

8. Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
- argilă prăfoasă, teren tare, categoria a II a;
- argilă, teren foarte tare, categoria a II a;

9. Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;

- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;

- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

peretilor săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

10. La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

11. Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

12. Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;

- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;

- la fazele determinate cerute de ISC;

13. La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.

Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betoanelor se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.

Lipsa acestui proces verbal disculpa geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectată.

14. Adâncimea de îngheț a județului Botoșani este cuprinsă între 1.00 - 1.10 ml.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Cadrul hidrografic

Rețeaua hidrografică dezvoltată în zona studiată, în spațiul orașului Botoșani, jud. Botoșani, este reprezentată în primul rând de precipitații.

Regimul natural al apelor de suprafață din bazinul hidrografic al zonei este determinat în cea mai mare parte de condițiile fizico-geografice și geologice ale zonei. Dintre factorii fizico-geografici rolul principal îl joacă condițiile climatice al căror efect este apreciat la cca 80 – 90 %. Cel mai important aspect în ceea ce privește cunoașterea regimului hidrologic îl constituie analiza scurgerii lichide și repartiția ei teritorială. Scurgerea lichidă, privită în ansamblu, pune în evidență întreaga cantitate de apă transportată pe râuri.

Scurgerea lichidă în manifestarea ei, în timp și spațiu, este condiționată de o serie de factori fizico-geografici dintre care cei climatici (precipitațiile) sunt cei mai importanți. Alături de aceștia în perioada actuală își face simțită prezența și influența antropică.

Cadrul hidrogeologic

Prezența documentație geotehnică, întocmită în fază de proiectare studiu geotehnic are drept scop precizarea datelor geotehnice, a elementelor geologice și hidrologice referitoare la amplasamentul studiat pe baza cărora se va analiza stabilitatea locală în diferite ipoteze posibile, se vor determina condițiile de fundare existente și soluțiile de execuție pentru investiția propusă.



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botosani, respectiv pe strada Dimitrie Rallet nr. 26, respectiv in U.T.R. 39 – zona in care predominanta locuirea.

Sit-ul are deschidere la strada, accesul pentru pietoni si autoturisme fiind din strada Dimitrie Rallet, str. Cu profil stradal de 9m latime din care doua benzi pietonale de 1.5 m si carosabil pentru doua benzi de 7 m.

Circulatie in zona nu este intensa iar masinile de mare tonaj, trec foarte rar.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Proiectul propus este investitie privata, pe parcela de 803 mp din acte si **760.00 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789 Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt subt interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – LMu1, LMu2, Pp, GG+Te, CCr

Funciune dominanta in U.T.R. – Lmu1

Funciuni complementare admise in U.T.R. – Lmu2, Pp, Cg+Te, CCr

Funciuni interzie in U.T.R. – IS, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Liu1, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Blocul de locuinta al carui pod este propus pentru re compartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei este situat in **LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**

• RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Pe parcela nu se fac modificari la regimul de inaltime sau suprata construita a blocului, la nivelul mansardei fiind re compartimentate boxele existente in doua apartamente, factor din care rezulta inca doua locuri de parcare pe langa cele existente, astfel fiecare apartament beneficiind de cate un loc de parcare. Aceasta modificare/propunere poate fi observata in plansa A.03 – reglementari urbanistice.

Funciunea dominanta a U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt subt interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:
P.O.T. existent = 28.50 % → SE MENTINE
C.U.T. Existent = 1.02 → SE MENTINE → conform A.C. de construire nr. 220 din 17.07.2020

BILANT TERITORIAL :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	760.00	100.00	760.00	100.00
SPATIU VERDE	227.00	29.87	208.00	27.37
PIETONAL	101.00	13.29	97.00	12.76
CAROSABIL	213.00	28.03	236.00	31.05
CONSTRUCTIE Sc	219.00	28.82	219.00	28.82
Constructii Sdc	660.00		786.27	
P.O.T.	28.8		28.8	
C.U.T.	0.87		1.03	

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Pe terenul propus studiului se regaseste blocul de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E la care in situatia existenta a acestuia podul este folosit pentru boxe, aceasta fiind propusa pentru recompartimentare conform Certificatului de Urbanism nr .529 din 01.07.2021, pentru realizarea a doua apartamente la nivelul masardei ce se inscriu in aceeasi suprafata construita precum boxele existente, **astfel indicatorii urbanistici ai parcelei nu vor fi modificati dupa recompartimentare.**

Pe terenul proprietate private cu nr. CAD/CF 65789 si identificat prin act de alipire autentificat cu nr. 752/18.04.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Nu este cazul.

• ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Spatiile verzi sunt constituite din plantatiile de pe parcelele individuale a diferitelor persoane sau institutii.

In cazul solutiei propuse procentul de ocupare a terenului pentru spatiu verde rezultat este 38,49%.

• EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE nu este cazul.



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

• PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DISFUNCTIONALITATI		
CIRCULATII	Drumul existent (str. Dimitrie Rallet) este drum modernizat cu doua sensuri carosabile si cu trotuare pe fiecare parte si iluminat.	Nu este cazul.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	Cadru construit in curs de definire, constructii in stare buna in zona pentru locuinte, anexe si garaje Teren curti constructii,	Nu este cazul.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Nu este cazul.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si energie electrica, canalizare	Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investitiei propuse, prin racord la retelele existente in zona.

2.6.1. ECHIPARE EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

• ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI

Zona studiata are acces carosabil si pietonal din strada Dimitrie Rallet.

Zona dispune de retele de alimentare cu apa din reseaua orasului Botosani.

Zona dispune de retele de canalizare din reseaua orasului Botosani.

Zona dispune de retea electrica de joasa tensiune la limita de proprietate a terenului studiat.

Zona dispune de retea de gaze naturale din reseaua orasului Botosani.

• PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Disfunctionalitati in domeniul echiparii tehnico-edilitare- nu este cazul, deoarece strada beneficiaza de toate retele edilitare ale unui mediu urban.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona construita, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

• EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona .



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii – cu riscuri pentru zona.

Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**
– nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE

In momentul de fata, orasul Botosani, este intr-o continua dezvoltare, primaria jucand un rol important in acest sens, in vederea dezvoltarii zonei cu diferite obiecte de activitate.

Finanțarea lucrarilor este asigurata de investitorul privat S.C. FAY-SYSTEM S.R.L. reprezentat de domnul Nicuales Cosmin, care prin tema cadru de proiectare stabileste conditiile de proiectare pentru realizarea obiectivelor „RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARDA IN PODUL EXISTENT”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiată,

in aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Pentru obiectivul: « RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARDA IN PODUL EXISTENT »,

-se solicita:

- APROBAREA STUDIULUI P.U.Z. PENTRU re compartimentare interioara si schimbare destinate din boxe in apartamente la nivelul mansardei blocului existent.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A ORASULUI BOTOSANI

Conform PUG, aprobat amplasamentul este proiectul proiectul propus este investitie privata, pe parcela de 803 mp din acte si **760.00 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789 Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt subt interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – LMu1, LMu2, Pp, GG+Te, CCr



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

Funcțiune dominantă în U.T.R. – Lmu1

Funcțiuni complementare admise în U.T.R. – Lmu2, Pp, Cg+Te, CCr

Funcțiuni interzise în U.T.R. – IS, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Liu1, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Blocul de locuință al cărui pod este propus pentru re compartimentare pentru realizarea a două apartamente la nivelul mansardei este situat în **LMu1 – zona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**

P.O.T. =28.80 %

C.U.T. = 1.03

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- nu este cazul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strada Dimitrie Rallet se află în administrarea CONSILIULUI LOCAL BOTOSANI.

Pe acest tronson, în dreptul parcelei, Strada Dimitrie Rallet se află în aliniament.

Strada Dimitrie Rallet în dreptul parcelei studiate are următoarele elemente:

- lățime îmbrăcăminte asfaltică: aprox. 7,21 m latime;

- trotuare de aprox. 1,66 latime și 1,80 m latime;

Natura îmbrăcăminții rutiere este: îmbrăcăminte asfaltică pentru zona destinată circulației autovehiculelor. Scurgerea apelor este asigurată atât în profil longitudinal cât și transversal prin profilul transversal prin pantele existente și captate de canalizarea Mun. Botosani din zona .

Tronsonul de strada are plantație existentă în zonă, aceasta nu este afectată.

Vizibilitatea este asigurată în condiții optime, pe 250 m în ambele sensuri față de parcelă.

Accesul în parcelă este deja realizat și autorizat în documentațiile anterioare de urbanism, acesta nefiind modificat pentru actuala documentație.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridică la cca 8-30 autoturisme/zi. Verificarea încadrării autovehiculelor pe accesul proiectat în/din incintă, s-a făcut cu programul Autoturn v 8.1.1 (soft dedicat simulării mișcării vehiculelor) cu un autovehicul având lungimea de 6,89 m . Spațiul comercial creat va avea destinația de spălătorie auto self service.

Sistemul rutier al accesului la strada Dimitrie Rallet

Structura rutieră pentru accesul/ieșirea proiectată va avea următoarea alcătuire:

- 25 cm balast;

- 2 cm strat de nisip;

- 20 cm dală de beton din ciment rutier BcR 3,5.

Declivitatea longitudinală a accesului este dinspre str. Dimitrie Rallet spre proprietate cu o pantă de 2,00%, conform profil transversal acces (planșa D4).



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

Lucrările pe zona drumului se vor executa cu o societate de profil.

- **ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN**

- Nu este cazul

- **ORGANIZAREA PARCAJELOR**

Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată.

Pe parcela studiată sunt amenajate deja 6 locuri de parcare pentru apartamentele existente, iar tot în paralel cu acestea se vor mai adăuga încă două, rezultând astfel 8 locuri de parcare, astfel toate apartamentele fiind deservite cu câte un loc de parcare.

Se respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism anexa nr. 5, aliniatul 5.11.1.

- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE**

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente circulației carosabile existente.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Conform PUG, aprobat amplasamentul este proiectul proiectul propus este investiție privată, pe parcela de 803 mp din acte și **760.00 mp din măsurători** în intravilanul Municipiului Botosani identificată prin număr cadastral/C.F. 65789 Parcela în cauză se află în U.T.R. 39 – unitate teritorială intitulată și «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situată în totalitate în intravilan. Fata de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se extind zone rezidențiale de tip LMu și dispar cele de tip LMrf 1, se creează suprafețe plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt sub interdicție temporară de construire până la stabilizarea versanților.

Parcela studiată prin documentația P.U.Z., este situată în LMrf1, iar pe parcele adiacente se regăsesc locuințe unifamiliale existente.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical.



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane

S.teren = 760,00 mp – din masuratori

Doua apartamente – propuse la nivelul mansardei

Clasa de importanta "III"
Categoria de importanta a cladirii "C".
Grad de rezistenta la foc « II »

Blocul de locuinte existente este realizat din structura independenta din cadre din B.A. cu inchideri din B.C.A. si acoperit tip sarpanta, in interiorul careiea sunt propuse recompartimentari cu scopul de a realiza doua apartamente.

Cele doua apartamente vor avea compartimentari realizate din pereti realizati zidarie B.C.A. de compartimentare, respectiv de 15 cm grosime pentru compartimentarile dintre incaperile fiecarui apartament in parte si pereti de 25 cm intre apartamente si fata de casa scarii.

Invelitoare va fi pastrata, dar acesteia i se vor adauga bariere de vapori, termoizolatie vata minerala bazaltica si placaj gips carton, pentru a reduce pierderile de caldura si pentru a antifona apartamentele fata de mediul exterior.

Pentru o iluminare adecvata cu lumina naturala, fiecare incapere va veneficia de unul sau mai multe iluminatoare.

Zonificarea teritoriului

Proiectul propus este investitie privata, pe parcela de 803 mp din acte si **760.00 mp din masuratori** in intravilanul Municipiului Botosani identificata prin numar cadastral/C.F. 65789 Parcela in cauza se afla in U.T.R. 39 – unitate teritoriala intitulata si «MAIOR IGNAT», conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situata in totalitate in intravilan . Fata de situatia existenta (1998), isi pastreaza caracteristicile functionale principale. Se xistind zone rezidentiale de tip LMu si dispar cele de tip LMrf 1, se creaza suprafete plantate public (P), 3,0 Ha din zona LMui1 sunt subt interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor.

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. – LMu1, LMu2, Pp, GG+Te, CCr

Funciune dominanta in U.T.R. – Lmu1

Funciuni complementare admise in U.T.R. – Lmu2, Pp, Cg+Te, CCr

Funciuni interzie in U.T.R. – IS, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Liu1, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Blocul de locuinta al carui pod este propus pentru recompartimentare pentru realizarea a doua apartamente la nivelul mansardei este situat in **LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform R.LU.B. Botosani.**



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

Regimul de înălțime

Nu se modifica.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Nu se modifica

Modul de utilizare a terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru construcții de locuințe și pentru sănătate, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi :

P.O.T. existent = 28.50 % → SE MENTINE

C.U.T. Existent = 1.02 → SE MENTINE → conform A.C. de construire nr. 220 din 17.07.2020

Având în vedere cele de mai sus, pentru zona studiată, bilanțul teritorial comparativ (existent înainte de desființări construcții, existent după desființări construcții și propus) cunoaște următorii parametri urbanistici:

SITUATIE EXISTENTA

INVENTAR INCAPERI - POD		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
M.1	Hol casa scarii	11.12
P02	BOXA 1	14.72
P02	BOXA 2	18.17
P02	BOXA 3	13.3
P02	BOXA 4	13.3
P02	BOXA 5	18.17
P06	BOXA 6	14.72

103.50 m²



proiect: RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar: S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza: 314/2021 P.U.Z.

SITUATIE PROPUSA

INVENTAR INCAPERI - POD		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
M1.1	living	18.09
M1.2	bucatarie	7.71
M1.3	hol	2.07
M1.4	dormitor	13.13
M1.5	dresing	4.25
M1.6	baie	3.78
M2.1	living	18.09
M2.2	bucatarie	7.71
M2.3	hol	2.07
M2.4	dormitor	13.13
M2.5	dresing	4.25
M2.6	baie	3.78
M.1	Hol casa scarii	11.12
		109.18 m ²

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

• EXISTENTA INSTALATII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica de la reseaua de joasa tensiune din zona si pana la fridele de bransament se va face conform unui proiect de specialitate elaborat de societatea de distributie din zona.

INSTALATII SANITARE:

Instalatiile de alimentare cu apa se vor racorda la retelele existente ale orasului. Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la reseaua stradala existenta in zona prin conducte de tip PE, reseaua de canalizare exterioara va fi din conducte PVC - KG. Instalatiile interioare se vor realiza cu conducte de tip PPR pentru apa si conducte PVC pentru canalizare, montaj aparent/ingropat.

INSTALATII DE INCALZIRE SI APA CALDA MENAJERA

Agentul termic necesar incalzirii si prepararii a.c.m. se va realiza prin C.T. cu gaze din reseaua locala de gaze.



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

• GOSPODARIE COMUNALA

-Deșeurile solide se vor colecta selectiv (deșeuri menajere, deșeuri vegetale) în pubele cu capacitate de 110 l fiind evacuate la cel mult 3 zile. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate înzestrate cu alimentare cu apă și canalizare.

Deșeurile periculoase rezultate din activitatea medicală a cabinetului urmează circuitul deșeurilor periculoase rezultate din activitatea medicală, conform reglementarilor legale specifice. Distanța platformei de gunoi față de clădiri va fi cel puțin 10 m. Și aceste deșeuri vor fi evacuate pe baza unui contract cu operatorul local specializat

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE – nu este cazul – dezvoltarea urbanistica propusa este compatibila zonei de locuinte unifamiliala si functiuni complementare existente.
- PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE – nu este cazul
- DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR – conform sistemului integrat de management al deșeurilor

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate.

Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate

- ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.

- REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Nu este cazul

- ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE – nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica;**

Nu este cazul.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din**

zona studiata;

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii**

obiectivelor propuse. –

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor,



proiect:	RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN BOXE IN APARTAMENTE, AMENAJARE MANSARA IN PODUL EXISTENT
beneficiar:	S.C. FAY- SYSTEM S.R.L.
proiect/faza:	314/2021 P.U.Z.

continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism
-

● **CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul care a generat studiul de oportunitate privind analiza posibilitatii interventiei urbanistice este parcela teren proprietate privata a orasului/municipiului Botosani, identificata cu CF nr. 67746 Nr. Cad. 67746

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE** - Se va urmări aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept.
- **APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALERESTRICTII - Oportunitatea investitiilor solicitate se justifica prin:**
***conditiile de amplasament: - situare in teritoriu:**

Crearea unui front construit la alea interiora de acces carosabil, in masura in care :

- * acesta se integreaza in cadrul construit existent ,
- * realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal, reconsiderand caracterul urban al zonelor rezidentiale

Crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de cartier Crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire.

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul urbanistic general
- fondul construit existent;
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor.

În concluzie, considerăm că Soluția propusă oferă un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, orientarea optimă a clădirilor precum și organizarea optimă a circulației

întocmit:	arh. stg. Balinisteanu Ciprian-Mircea
verificat:	arh. Haralamb Constantin
coordonator urbanism:	arh. Tulbure Mihai