

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN”

1.1.2. Beneficiar: MUNICIPIUL BOTOSANI

1.1.3. Proprietar ANTIPA DANIEL

Str. Octav Bancila, Nr. 2, Mun. Botosani

1.1.4. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL

Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.5. Data elaborarii: sept. 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata ANTIPA DANIEL. din Botosani cu NC si CF 62840; NC si CF 62841 , situata pe aleea SF. Nicolae, nr.5.. Folosinta actual a terenului este de *teren arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 643 din 30.09.2016 se solicita schimbarea partiala a destinatiei parcelei din teren arabil in curti-constructii, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.43 privind indicii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;

- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 643 din 30.09.2016, amplasamentul se afla in UTR nr.43, situat in intravilanul municipiului, pe aleea SF. Nicolae, nr. 5.

Beneficiarul detine in proprietate doua parcele: parcela de referinta pe care se va realize investitia propusa cu S=2883.00mp, si o parcela de 80.00mp destinata accesului auto si pietonal.

Parcelele sunt dobandite prin contract de vanzare-cumparare nr.5221/15.07.2002; contract de vanzare-cumparare 5222/15.07.2002; act de dezmembrare nr. 1291/20.10.2014.

Accesul pe lotul constructibil de 2883.00mp se va face prin lotul de 80.00mp ce are deschidere la aleea SF. Nicolae.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna mai 2017 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul compus din doua loturi pe care se va amplasa constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla pe aleea SF. Nicolae, nr 5, mun. Botosani,

judetul Botosani. Locuinta si garajul vor fi amplasate pe lotul de 2883.00mp, iar accesul carosabil si pietonal se vor face prin lotul de 80.00mp.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia SUD), se realizeaza din aleea SF. Nicolae, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 4.80m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 5.00m in dreptul zonei studiate si prezinta si imbracaminte rutiera supla. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se va amplasa locuinta este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **28.46m** spre EST, latura posterioara de **33.29m** spre VEST, si cu o adancime de **100.97 m** pe latura NORD, respectiv **114.24m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **2883.00 mp**.

Terenul pe care se va realiza accesul pietonal si carosabil are un front total de **4.80m** ce constituie accesul la aleea SF. Nicolae spre SUD, latura posterioara de **5.20m** spre NORD, si cu o adancime de **15.90 m** pe latura EST, respectiv **17.80m** pe latura VEST, avand suprafata totala de **80.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- aleea SF. Nicolae (SUD)
- Proprietate privata Ciaus V.(NORD) – aleea SF. Nicolae
- Proprietate privata Turcoman (SUD) – aleea SF. Nicolae
- Proprietate privata Vieru M. (EST) – aleea SF. Nicolae
- Paraul Luizoaia (VEST)

Zona studiata este ocupata predominant de locuinte, respectiv curti constructii, strazi si terenuri agricole.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Lotul pe care va fi amplasata constructia este liber de constructii ,fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

Lotul ce va fi folosit pentru accesul auto si pietonal este de asemeni liber de constructii, fiind folosit pana in prezent ca sic ale de acces.

POT existent = 0.00%,

CUT existent = 0.00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.43. amplasamentul se situeaza in UTR nr.43 (Luizoaia 1)- zona situata in totalitate in intravilan. Fata de situatia existent (1998) se restructureaza, in legatura cu UTR 35(Popauti).Se extend zonele de locuinte pe lot de tip LMu si se reduc cele de tip LMrf; se creaza zone de tip IS si suprafete plantate publice in zonele inundabile. Se extend zonele Ccr si dispar terenurile agricole TAG.

–**UTR 43**- zona rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) P, P+1, P+2 cu inaltime de pana la 10.00m.- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

Funciunea dominantă (Pp)

Zona actualmente este in curs de dezvoltare atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere edilitar, cu cladiri (locuinte si si functiuni complementare) cu inaltime de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

Proprietatile din imediata vecinatate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de constructii.

Funciuni admise: IS, LMu2, LMu1,LMrf1, CCr, TA

Funciuni interzise : LMre1, LMre2, Llu1, Liu2, I1, I2, A, CCf, S

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (aleea SF. Nicolae);
 - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
 - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata ANTIPA DANIEL ;
- Acesta din urma se regaseste in NC si CF 62840; NC si CF 62841 .

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrice seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea – Campia Moldovei
Subregiunea – Jijia Superioara

Platoul pe care este asezata locatia studiata are inclinari spre vest.

Stratificatia terenului este formata din argile prafoase galben plastic vartoase, susceptibile la tasari mari si diferite.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor si nu prezinta problem de stabilitate.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimi de 4,5m.

Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P 100/1-2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

$A_g = 0.20$

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

T_c – perioada de colt = 0.7

M_{sk} – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent.

–**UTR 43**- zona rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) P, P+1, P+2 cu inaltime de pana la 10.00m.- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+M, P+1E .

Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este ocupat de constructii .

3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Telefonie

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de telefonie.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, ANTIPA DANIEL (proprietar) doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime P+1E , un garaj si sa imprejmuiasca terenul. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

Terenul se afla in –**UTR 43**- zona rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) P, P+1, P+2 cu inaltime de pana la 10.00m.- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.– Extras din RLUB.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste amenajarea unui spatiu construit cu functiunea de locuinta unifamiliala , un garaj si imprejmuirea terenului.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse multe spatii verzi amenajate peisagistic precum si locuri de parcare in incinta.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de **locuire** (100%). cu regim de inaltime P+1E, amplasat in UTR 43 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant LMu1, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de locuinte si functiuni complementare de tip urban .

Vor fi propuse retrageri pana la limita legala de 1m (fara goluri de ferestre sau usi) in zonele care nu prezinta interes estetic sau functional, se vor crea deschideri si spatii ample care zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil. (a se vedea plansa de Reglementari Urbanistice).

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 64903) parcela are S= 2883.00 mp.

Constructia propusa - **LOCUINTA** va avea urmatoarele suprafete:

AC PARTER	= 210.00 mp
	- Living
	- Bucatarie
	- debara
	- dormitor
	- G.S
	- Hol acces+casa scarii
AC ETAJ	= 100.00mp
	- 3 Dormitoare
	- Baie

GARAJUL va avea urmatoarele suprafete: S= 55.00mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

Constructia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **3.50m-10.24m** fata de limita de proprietate cu calea de acces(EST);
- **Posterior** – situata la **83.70m** fata de limita de proprietate cu Paraul Luizoia (VEST)
- **Lateral dreapta** – situata la **1.00m-1.90m** fata de limita de proprietate cu Ciaus Valeria. (NORD);
- **Lateral stanga** – situata la **5.18m** fata de limita de proprietate cu Turcoman. (SUD).

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: aleea SF. Nicolae

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din aleea SF. Nicolae, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber si amenajarea spatiilor verzi.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din imediata apropiere fiind de 8.00 m (P,P+M).

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- accesul carosabil se va realiza din aleea SF. Nicolae.
Se propune realizarea unui garaj in incinta proprietatii.

- Accesul pietonal pe amplasament se va face din aleea SF. Nicolae..
Suprafata pietonala cat si cea carosabila se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

In vecinatatea obiectivului propus nu se afla obiective publice .

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 284.78ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile ,din fier forjat cu stalpi metalici si fundatii din BA.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie.

Se va amenaja a alee pietonala pavata pentru a face legatura dintre strada si locuinta.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta pe directia est - vest. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta latimea carosabilului este de aprox. 5.00m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente necesita lucrari de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural atat pentru a preantampina fenomenele nedorite in teren si constructii , cat si acumularea apelor meteorice, infiltratii, tasari, dar si pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural.

Constructia va fi amplasata tinand cont de panta terenului, rezultand astfel o diferenta de nivel de aproximativ 1.00m.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr. .643 din 30.09.2016si respectarea RLUB pentru UTR 43 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural , cu regim P, P+1, P+2 si regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii,conf.extras C.F. Se pastreaza alinierea imprejmuirii in interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterala dreapta, stanga si posterior).

Constructia proiectata va avea un regim de aliniere de aprox. 14.55m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- LOCUINTA **H max = 9.00m de la ± 0.00**
H max = 9.50m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI -LOT1

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 9.19%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 15%.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului - LOT 1

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.12

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II
Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 0.15.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent zona nu dispune de utilitati..

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se face dintr-un put forat.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil solid. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme si standarde conexe.

Canalizare/ ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare intr-un bazin vidanjabil.

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 62840; NC/CF 62841

BILANT TERITORIAL

Parcela ANTIPA DANIEL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	2883,00	100	2883,00	100
		80.00		80.00	
Suprafata construita la sol	Ac			265.00	9.19
Suprafata desfasurata	Adc			365.00	
Circulatii pietonale				80.00	2.77
Circulatii auto si parcare				280.00	9.71
Spatii verzi amenajate		2883,00	100	2258.00	78.32
POT propus (<u>ACx100</u>) 9.19% St					
CUT propus (<u>Adc</u>) 0,12 St					

Proiectant general: **S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.**

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

