

| | | |
|-------------------------------|--|-----------------------|
| S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI | CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL – SF. ANASTASIA ROMANA BOTOSANI, Aleea Maxim Gorki – nr 6 | PR.NR. 222/10/2013 |
| | beneficiar: PAROHIA SF. MUCENIC DIMITRIE BOTOSANI | Faza PUD |

PROIECT NR. 222 / 2013

CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL - SFANTA ANASTASIA ROMANA - Aleea Maxim Gorki, Nr.6, Loc. BOTOSANI

faza : PLAN URBANISTIC de DETALIU



BENEFICIAR : PAROHIA SFANTUL MUCENIC DIMITRIE
Botosani, Aleea Maxim Gorki, nr.6

PROIECTANT GENERAL :S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI
Botosani, Pietonal Unirii, nr.11A

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI | CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL – SF. ANASTASIA ROMANA BOTOSANI | PR.NR. 222/10/2013 |
| | beneficiar: PAROHIA SF. MUCENIC DIMITRIE, NR. 6, BOTOSANI | Faza PUD |

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 222/2013 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : “CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL – SF. ANASTASIA ROMANA”

AMPLASAMENT: Aleea Maxim Gorki, nr.6, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

BENEFICIAR: PAROHIA SFANTUL MUCENIC DIMITRIE

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L. –BOTOSANI

DATA ELABORARII : OCTOMBRIE 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARI

-Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru construirea unui asezamant social cu regimul de inaltime S+P+1E+M.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Aleea Maxim Gorki, incinta bisericii Sf. Du, in intravilanul Mun. Botosani, si este proprietate privata apartinand beneficiarului Parohia Sf. Mc. Dimitrie.

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru eliberarea autorizatiei de construire.

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei.
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- racordarea noului obiectiv la circulatia orasului.
- integrarea si armonizarea constructiei propuse cu cele existente.
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

- Aleea Maxim Gorki, nr.6, in suprafata de 2540,00 mp de teren, municipiul Botosani. Terenul, avand forma de L, are un front de 105,21m spre aleea de acces si se invecineaza spre nord, nord-est cu teren proprietate privata Harabagiu I. si alee acces, spre nord-vest cu teren proprietate Mun. Botosani, spre sud, sud est cu Aleea Maxim Gorgki, spre sud-vest Aleea Unirii.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat intocmirea unor studii de fundamentare in afara studiului geotehnic si a ridicarii topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic si ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la anexe.

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate:

- Destinatia terenului conform PUG –UTR 7-IScu – zona centrala a municipiului, monument istoric Biserica Sf. Dumitru – cod BT-II m-B-01889 - institutii publice (locuinte si constructii de cult).

- În zona de protectie a bisericii pot fi instituite servituti de utilitate publica, si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii 422/2001.

- Interventiile care se efectueaza în zonele de protectie a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor si a celorlalte avize, potrivit dispozitiilor legale în vigoare.

- Certificatul de urbanism nr.385 din 03.07.2013 eliberat de Primaria Mun. Botosani, permite amplasarea pe terenul proprietatea Parohia Sf. Mc. Dimitrie – a unui asezamant social ce va fi construita intr-o etapa ulterioara aprobarii PUD si DTAC.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului prezentei documentatii este amplasat in Aleea Maxim Gorki, nr. 6, mun. Botosani, jud. Botosani.

Conform R.G.U.(H.G. nr.525/1996) anexa 4 – accesele carosabile, pietonale si parcajele se vor solution astfel:

Accesul principal si secundar sunt existente din aleea Maxim Gorki si din aleea Unirii. In prezent ambele alee au o latime intre 6,00 m pana la 7,40m cu sens unic de circulatie.

- astfel este asigurat accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcarea este realizata in interiorul incintei, prin realizarea unui garaj lipit de locuinta si o platforma pietruita pentru masini in incinta bisericii.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul are o suprafata de 2540,00mp, avand o forma de L cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- alea de acces (nord-est) spre proprietatea Harabagiu I. are o lungime de 22,40 ml;
- alea Maxim Gorki (sud-est) asigura accesul principal spre biserica - 65,35ml.
- alea Unirii (sud-vest) asigura accesul secundar spre biserica, locuinta - 39,84ml.
- proprietate Mun. Botosani (nord-vest) -28,49ml
- proprietate privata Harabagiu I. (nord, nord-est) -55,58ml

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul are suprafata de 2540,00mp si este construit astfel:

- C1 biserica $S_c=300,00\text{mp}$
- C2 complex parohial $S_c=151,00\text{mp}$; $S_{cd}=290,00\text{mp}$ (parter + etaj)
- C3 magazie materiale $S_c=44,00\text{mp}$ (parter)
- C4 garaj + magazie $S_c=103,00\text{mp}$ (parter)
- C5 fantana + aghiazmatar $S_c=74,00\text{mp}$ (parter)

Rezulta: S construita = 672,00mp

S construit desfasurata = 811,00mp

P.O.T. existent = 26,46 %; C.U.T. existent = 0,32

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, biserica construita in anul 1833, este monument istoric – cod BT-II-m-B-01889. Construita de Ioan si Maria Mavromati, ajutati de "Meledniceru" Grigore Raclis din Botosani, biserica este amplasata in zona centrala a orasului, intr-un ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime P, P+2, P+4.

Biserica prezinta un naos acoperit cu bolta "a vela" si abside boltite semicilindric, cu intersectia directa a semicilindrului vertical.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P, P+2, P+4, respectiv un ansamblu de locuinte colective, realizat dupa 1960. Cladirile din incinta bisericii au fost construite astfel: C1 – la 1833; C2, C3 si C4 – la 1999; C5 – la 1980.

3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor

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

- Zona strazilor –domeniu public de interes local – Alea Maxim Gorki si Alea Unirii.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenul destinat constructiei propuse este proprietate privata a parohiei Sf. Dimitrie, dobandit prin "act administrative nr.13274/25.06.2012 emis de Primaria Mun. Botosani"; si "act administrativ nr. 88969/12.03.2002 emis de Comisia Judeteana Botosani".

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Amplasamentul se situeaza in conditiile cadrului natural specific municipiului Botosani, aflandu-se sub incidenta cutremurelor din zona Moldovei, cu epicentrul in regiunea Vrancei.

Conform Normativului P 100-1/2006, amplasamentul este incadrabil in zona ce este caracterizata printr-un coefficient $a_g = 0,16$ si printr-o perioada de control $T_c = 0,7\text{sec}$.

Regimul climato-meteorologic specific arealului geographic ce apartine municipiului Botosani, impune incadrarea in zona C – dupa STAS 10101/21-92 si zona B – dupa STAS 10101/20-92.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerat 100-110 cm.

Terenul de fundare prezinta urmatoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal;
- argila prafoasa;
- argila galbena, plastic vartoasa cu intercalatii de nisip.

Construcția se incadreaza în riscul geotehnic moderat, categoria geotehnica 2, în conformitate cu normativul NP 074/2007.

Concluzii:

1. Amplasamentul este situat pe un platou slab inclinat spre est, aflat in incinta bisericii cu hramul Sf. Mc. Dimitrie din municipiul Botosani.
2. Amplasamentul este stabil din punct de vedere al alunecarilor de teren si nu este inundabil.
3. Adancimea de fundare a obiectivului se va stabili respectand normativele in vigoare, functie de clasa de importanta a constructiei si caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare. Adancimea de fundare va depasi stratul de umpluturi si sol vegetal.
4. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos cu intercalatii de nisip.
5. Presiunea de calcul pentru stratul de fundare se poate considera:
Ppl= 170 kPa, pentru adancimea de fundare D=1,5m de la cota terenului natural;
Presiunea efectiva aplicata asupra terenului de fundare va respecta conditia $P_{ef} \leq P_{pl}$.
Deoarece in adancime apar straturi cu consistente reduse (plastic consistente la moale) nu se va cont ape o crestere a presiunii odata cu adancimea.
6. Intrucat determinarile de laborator indica o porozitate mare, compresibilitate mare, consistente reduse, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari si differentiate care apar pe acest tip de terenuri.
7. Din punct de vedere hidrologic, nivelul apei subterane este situate la adancimi de circa 3,30m de la CTN (masurat in foraje) cu fluctuatii pe verticala in functie de regimul precipitatiilor.
8. Inainte de turnarea fundatiilor va fi chemat obligatoriu proiectantul de specialitate pentru a verifica natura terenului de fundare si va recomanda solutiile pentru situatiile nou impuse.
9. Ca sapatura, terenul se incadreaza conform Normativ TS dupa cum urmeaza:
 - sol vegetal, teren mijlociu categoria I-a.
 - argila – teren tare categoria a II-a.
10. Adancimea de inghet a judetului Botosani este cuprinsa intre -1,05m si -1,10m.
11. Conform Normativului P 100/1 – 2006, zona studiata se incadreaza in zona de hazard seismic cu acceleratia terenului $a_g=0,16g$, $T_c=0,7s$. Zonarea valorilor de vant a acceleratiei terenului sa luat in functie de intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) $IMR=100$ de ani.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat cu destinatia de asezamant de cult, este amplasat in cadrul unui ansamblu de locuinte cu regim de inaltime P, P+2, P+4.

3.9. Echiparea existenta

Zona dispune de toate utilitatile necesare deservirii unor obiective care vor fi construite (apa curenta, canalizare, gaze natural, energie electrica).

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema program, propusa de beneficiar prevede construirea unui asezamant social S+P+1+M, ce se va realiza prin desfiintarea constructiei C3 in suprafata de 44,00mp si amplasarea in aceiasi zona a noii constructii.

Asezamantul social S+P+1E+M va cuprinde:

- **la subsol:** vestiar cu grup sanitar, spalatorie-uscaturie, depozit alimente, depozit lemne, centrala termica, hol circulatii + scara.
- **la parter:** pridvor, sala de mese, bucatarie, hol + scara, grup sanitar enoriasi.
- **la etaj:** 5 dormitoare de cate unu, doua sau trei paturi, bai, holuri, cursiva.
- **la mansarda:** 5 dormitoare de cate unu, doua sau trei paturi, bai, holuri, cursiva.

Sc = aproximativ 120,00 mp

Scd = aproximativ 360,00 mp

Dimensiuni in plan: 16,00 x 9,50)

H max (coama) = 12,00 m

H cornisa = 7,50 m – 8,80 m

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa III (normala).

Categoria de importanta este "constructii de importanta normala", categoria "C".

Suprafata terenului = 2.540,00 mp din care:

- **constructii existente:**

- C1 biserica Sc=300,00mp
- C2 complex parohial Sc=151,00mp; Scd=290,00mp (parter + etaj)
- C3 magazie materiale Sc=44,00mp (parter)
- C4 garaj + magazie Sc=103,00mp (parter)
- C5 fantana + aghiazmatar Sc=74,00mp (parter)
- S construita = 672,00mp - existent
- S construit desfasurata = 811,00mp - existent
- P.O.T. existent = 26,46 %; C.U.T. existent = 0,32**
- Spatii verzi - existen = 1265,40 mp
- Circulatii, trotuare, alei - existent = 602,60 mp

- **constructii desfiintate:**

- **C3 magazie materiale Sc=44,00mp (parter)**

- **constructii propuse:**

- **C3 asezamant social Sc=120,00mp (S, P, 1 E +M)**

• **construcții total rezultate:**

- C1 biserică $S_c=300,00\text{mp}$
- C2 complex parohial $S_c=151,00\text{mp}$; $S_{cd}=290,00\text{mp}$ (parter + etaj)
- C3 asezământ social $S_c=120,00\text{mp}$; $S_{cd}=360,00\text{mp}$ (subsol, parter, etaj și mansardă)
- C4 garaj + magazie $S_c=103,00\text{mp}$ (parter)
- C5 fantană + aghiazmatar $S_c=74,00\text{mp}$ (parter)

S construită = 748,00mp

S construit desfășurată = 1247,00mp

P.O.T. propus = max. 45,00 %; **C.U.T. propus = max. 1,30**

- Spații verzi - existenți = 1127,25 mp
- Circulații, trotuare, alei, curți lumina - existenți = 664,75 mp

TROTUARE – De jur împrejur, clădirea va avea un trotuar de gardă realizat din piatră cu pantă de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 60-90 cm și curți de lumina pe două laturi pentru lumina și ventilație.

1. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ**- construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică, canalizare menajeră și gaze naturale de la bransamentele existente în incintă.

2. **SPAȚII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE** - suprafața de 1127,25 mp spațiu verde din incinta bisericii este amenajată cu plante acoperitoare de sol, iarba, flori, brazi și arbuști pereni și se va păstra în forma actuală. Zona afectată de construcție se va reface după terminarea lucrărilor de construcție.

3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI**- accesul carosabil și pietonal din Aleea Maxim Gorki și Aleea Unirii se vor păstra în forma actuală. Locuri de parcare realizate în interiorul incintei – garaj 1 loc; parcare accidentală 3 locuri.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei este cea de construcții de cult.

Amplasarea construcției noi față de clădirile existente și de limitele parcelei se face ținând cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.
- Păstrarea distanței impuse față de conductorul LES 0,4 kV.
- Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii spre biserică și spre frontul strădal, alinierea construcției noi cu clădirile existente, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la noua construcție.

Asezământul este o construcție monobloc cu o structură pe cadre de beton armat.

Se va asigura un nivel de protecție termică corespunzător zonei climatice utilizând materiale de izolație eficiente.

- Închiderile exterioare se vor face cu zidărie de BCA și termosistem, finisate cu tencuială de calitate superioară, iar tamplăria va fi din PVC de culoare maro cu geam termopan.

-Finisajele interioare si compartimentarile se vor realiza cu placi de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli si placaje.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- **DISTANTE**

- | | |
|---|----------|
| - fata de limita din nord-est (Harabagiu I.) | - 2,00m |
| - fata de limita din nord (Harabagiu I.) | - 0,90m |
| - fata de limita din sud (Biserica Sf. Dumitru) | - 5,00m |
| - fata de limita din sud-vest(Aleea Unirii) | - 31,20m |

- **ACESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal din Aleea Maxim Gorki si cel din Aleea Unirii sunt existente si se pastreaza in forma actuala.

- **ACESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladirile din incinta pe trei laturi, asa cum se face si in prezent.

4.4. Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in incinta se va realiza prin materialele utilizate, preluarea unor elemente arhitecturale de la constructiile existente, destinatia cladirii si regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Amplasamentul este partial ocupat de o constructie usoara - magazie, parter ce se va desfiinta. Dupa desfiintare, pe amplasament se va autoriza construirea unui asezamant social, constructie de sine statatoare care va avea o volumetrie specifica asezamintelor de cult, in armonie cu cladirile existente.

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre domeniul public, alinierea constructiei noi cu cladirile existente, pastrarea distantei necesare fata de biserica si vecinatati.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime redus (P, P+1, P+2).

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul functiunea, forma terenului, cladirile existente, (in special biserica) pozitia acestuia fata de strazile adiacente.

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

Zona studiată prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente, datorită bisericii Sf. Dumitru care este monument istoric – cod. BT-II-m-B-01889. - În zona de protecție a bisericii pot fi instituite servituti de utilitate publică, și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii 422/2001.

Din punctul de vedere al faunei și vegetației nu sunt necesare a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea aleelor și a spațiilor verzi.

4.12. Profiluri transversale caracteristice + circulație

Terenul studiat are o pantă spre est. Construcția propusă nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

Suprafața carosabilă din incintă este realizată din beton și dale de piatră.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Se propun lucrări de sistematizare verticală în vederea adaptării cât mai bune a construcției la teren, respectând configurația topografică a acestuia.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unor accese carosabile și pietonale lesnicioase la clădire.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață.

4.14. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Construcția va fi S+P+1E+M, amplasată respectând prevederile Codului Civil față de vecinătăți.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F.

• ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII

Clădirea va fi amplasată la limita proprietății:

- față de limita de nord (Haralambie) - 0,90m
- față de limita din est (alee proprietate Haralambie) - 2,00m
- față de limita din sud (Biserica) - 5,00m

- fata de limita din est(Aleea Unirii) - 31,20m

- **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Constructia va avea regimul de inaltime Subsol+Parter+1 Etaj+Mansarda, avand inaltimea maxima la coama de 12,00m fata de cota +/- 0,00 a cladirii.

Cota streasinii este variabila in functie de conformatia acoperisului variind de la minim 6,20m la maxim 8,50m fata de cota +/- 0.00 a cladirii.

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Procentul de ocupare existent P.O.T. = 26,46 %

Procentul de ocupare propus P.O.T. = max. 45,00 %

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare existent C.U.T. = 0,32

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = max. 1,30

Conform legii 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001, anexa nr. 2 - definirea termenilor utilizați în lege:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **ALIMENTARE CU APA**

Alimentarea cu apa pentru consum menajer se va realiza prin bransare la rețeaua publica de alimentare cu apa, la nivelul debitelor de calcul, bransament existent in incinta.

- **CANALIZARE APE UZATE**

Canalizarea constructiei va fi racordata la sistemul de canalizare al orasului, prin descarcare gravitacionala.

In terenurile sensibile la umezire, lucrarile de canalizare se vor realiza in canale de protectie, sau acolo unde este posibil in conducte de protectie, terminate cu camine de control avand adancimea cu minim 50 cm sub cota canalului de protectie. Conductele de

canalizare vor traversa caminele de control si se vor descarca in caminele de vizitare de pe retea de canalizare.

Concluzii:

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), in baza planului topografic cu retele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

• ALIMENTARE CU CALDURA A IMOBILULUI

Necesarul de caldura pentru incalzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 si al STAS-ului 1907/2-91, tinand cont de temperatura aerului exterior, $t_e = -18^{\circ}\text{C}$ (zona climatica III), viteza vantului $v = 7 \text{ m/s}$ (zona eoliana IV), parametrii aerului interior, in functie de destinatia incaperilor, de orientare si de elementele constructive de inchidere exterioara ale cladirii.

Solutia optima pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie, functionand cu lemne si care se va amplasa la subsolul cladirii.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A IMOBILULUI

Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

-alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene.

- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

Concluzii:

Stabilirea solutiei de racordare la retea de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorilor.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al constructiilor: **asezamant social**
- zona cu spatii verzi si spatii plantate
- zona pentru echipare edilitara-cai de comunicatie si amenajari aferente.

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa A4 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

| | | |
|-------------------------------|-----------|--------|
| SUPRAFATA PARCELA | 2540,00mp | 100% |
| SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT | 628,00mp | 24,72% |
| SUPRAFATA CONSTRUITA PROPOS | 120,00mp | 4,72% |
| TROTUARE | 300,00mp | 11,81% |
| CIRC. PIETONALE SI CAROSABILE | 344,75mp | 13,57% |
| SPATII VERZI | 1127,25mp | 44,38% |
| ACCESE + CURTI DE LUMINA | 20,00mp | 0,80% |
| TOTAL PARCELA | 2540,00mp | 100% |

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizării obiectivelor propuse

Prin investiția propusă se va realiza un așezământ social cu locuri de dormit și o cantină, destinată persoanelor sărace.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de beneficiar.

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire așezământ social S+P+1+M
4. Platforme și trotuare incintă
5. Accese carosabile.
6. Spații verzi, amenajări exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (PTh-DE)

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primăria Botosani va putea trece la fazele DTAC și PTh de proiectare.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – construcții de cult.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Pe parcursul elaborării documentației, investitorul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, această operațiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistență tehnică de specialitate.

BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar să se țină seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

□ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;

□ ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;

CONSTRUIRE AȘEZĂMANT SOCIAL D + P + 1 ETAJ + MANSARDA

□ Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

□ Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

□ Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;

□ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;

□ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

□ Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;

- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 422/2001 actualizata 2013 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicata;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurator;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei - modificat;

Intocmit: c.arh. Munteanu Rodica

CAIET DE SARCINI (anexa P.U.D.)

Denumire Proiect: "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+M CU
DESTINATIA ASEZAMANT SOCIAL"

Beneficiar: PAROHIA SFANTUL MUCENIC DIMITRIE - BOTOSANI

CAP. 1. DATE GENERALE

Planul urbanistic de detaliu urmărește realizarea următoarelor obiective:

1. utilizarea funcțională permisă a parcelei;
2. condiții concrete de conformare și amplasare a construcției.

CAP. 2. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în plansa 4 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

- - fata de limita de nord (Haralambie) - 0,90m
- - fata de limita din est (alee proprietate Haralambie) - 2,00m
- - fata de limita din sud (Biserica) - 5,00m
- - fata de limita din est (Aleea Unirii) - 31,20m

Suprafața terenului = 2.540,00 mp din care:

- **construcții existente:**

- C1 biserică $S_c=300,00\text{mp}$
- C2 complex parohial $S_c=151,00\text{mp}$; $S_{cd}=290,00\text{mp}$ (parter + etaj)
- C3 magazie materiale $S_c=44,00\text{mp}$ (parter)
- C4 garaj + magazie $S_c=103,00\text{mp}$ (parter)
- C5 fantană + aghiazmatar $S_c=74,00\text{mp}$ (parter)

S construită = 672,00mp - existent

S construit desfasurata = 811,00mp - existent

P.O.T. existent = 26,46 %; C.U.T. existent = 0,32

- Spații verzi - existen = 1265,40 mp
- Circulații, trotuare, alei - existent = 602,60 mp

- **construcții desființate:**

- C3 magazie materiale $S_c=44,00\text{mp}$ (parter)

- **construcții propuse:**

- C3 asezament social $S_c=120,00\text{mp}$ (S, P, 1 E +M)

- **construcții total rezultate:**

- C1 biserică $S_c=300,00\text{mp}$
- C2 complex parohial $S_c=151,00\text{mp}$; $S_{cd}=290,00\text{mp}$ (parter + etaj)
- C3 asezament social $S_c=120,00\text{mp}$; $S_{cd}=360,00\text{mp}$ (subsol, parter, etaj și mansarda)
- C4 garaj + magazie $S_c=103,00\text{mp}$ (parter)
- C5 fantană + aghiazmatar $S_c=74,00\text{mp}$ (parter)

S construită = 748,00mp

S construit desfasurata = 1247,00mp

Caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PUD – ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

5.2. Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmit conform Legii 50/1991 republicată și Ordinul MLPTL nr.91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură și inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și studii:

- Certificat de Urbanism;

- Hotărârea de consiliu privind aprobarea PUD;

Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul autorizat.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – aceea de institutii publice – constructii de cult.

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

ÎNTOCMIT

Carh. Rodica Munteanu

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L.

SEF PROIECT : C.arh. Munteanu Iacob Rodica

PROIECTAT:

C. arh. Munteanu Iacob Rodica

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. TOP PROIECT S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Males Catalin

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. GEO FORAJ S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Juravlea Vasile

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de responsabilitati
- Memoriu general

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
- 2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei , aspectul architectural urbanistic
- 3.5. Destinatia si starea cladirilor existente
- 3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrararea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse cu cele existente
- 4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala
- 4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)
- 4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

PIESE DESENATE

| | | |
|-----|--------------------------|--------------|
| A01 | Plan încadrare în zonă | Scara 1:2000 |
| A02 | Plan situatie - existent | Scara 1:250 |
| A03 | Plan situatie - propus | Scara 1:250 |
| A04 | Reglementari urbanistice | Scara 1:250 |
| A05 | Regimul juridic | Scara 1:250 |
| A06 | Echipari edilitare | Scara 1:250 |
| A07 | Studiu de insorire | Scara 1:250 |

Anexe: STUDIU GEOTEHNIC si RIDICARE TOPOGRAFICA.

LISTA VECINATATI:

- N – proprietate privata – Harabagiu Dan, Calea Nationala, nr. 66, ap.10, Botosani
- E – proprietate privata – Harabagiu Dan, Calea Nationala, nr. 66, ap.10, Botosani