

S.C.,„PROIECT BOTOSANI”S.R.L.

Proiect nr. 1861 din 2014

PUD Construire locuinta P+M, garaj,  
magazie, foisor, fantana si imprejmuire  
teren  
Str. Prunilor, Nr. 60, mun. BOTOSANI

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

##### 1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE  
TEREN”**

1.1.2. Beneficiar: CRETU TATIANA

Str. Marului, Nr. 10, (Tulbureni) Mun. Botosani

1.1.3. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. Data elaborarii: 02. 2016

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata CRETU TATIANA din Botosani , situata pe str. Marului, nr. 10. , identificata prin CAD 6202 si CF 60590.Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 367 din 12.06.2015 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.52 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. 367 din 12.06.2015 , amplasamentul se afla in UTR nr.52, situat in intravilanul municipiului, in afara limitei de stabilitate pe str. Marului, nr. 10. Parcela de 998.00 mp este dobandita prin certificat de intretinere nr 787/23.02.2007, avand deschidere la str. Marului.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna iulie 2015 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 pe care se afla constructia ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in str. Marului, nr. 10, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia NORD), se realizeaza din str. Marului, deschiderea parcelei fiind de 23.34m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 8.20m -12.35m in dreptul zonei studiate si prezinta 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 este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **23.34m** ce constituie accesul la str. Marului (spre NORD), latura posterioara de **16.98m**(spre SUD), si cu o adancime de **47.29m** pe latura VEST, respective **42.49m** pe latura EST, avand suprafata totala de **998.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Marului (NORD)
- Proprietate privata Paduraru T. (EST) – Str. Marului
- Proprietate privata Proca Dan (SUD)
- Proprietate privata Baciu Vasile VEST) – Str. Marului

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

### 3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de constructii, fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

POT = 0%, CUT = 0.00

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.52. amplasamentul se situeaza in UTR nr.52 (Tulbureni)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului – centru secundar Popauti.

– **LMrf1**- subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban.

**Funciunea dominanta** in UTR 52 este LMu1.

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 inaltimi de pana la 10.00m.(P, P+1, P+2).

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

### 3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

Locuinte individuale – P, P+M

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Marului);
  - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
  - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana fizica
- Acesta din urma se regaseste in NC / CF 60590.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii 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 slabe spre vest.

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

**RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2**

#### **Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor mediu, o probabilitate de producere a alunecarilor medii si un coeficient de risc  $K_m=0.37$ .

#### **Adancimea apei subterane**

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 10.00m.

#### **Parametri seismici caracteristici zonei**

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

Ag = 0.16

Ks – coeficient de seismicitate = 0,16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – 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.

**LMrf1**- subzona exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri P, P+1, P+2 (inaltime maxima 10.00m) 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.

In mare parte 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. Alimentarea cu apa rece se va face dintr-un put forat.

#### **Canalizarea menajera si pluviala**

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Colectarea apelor menajere se va face intr-un bazin vidanjabil hidroizolat.

#### **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**

Nu este cazul

#### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

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

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele electrice sau care utilizeaza combustibil lemnos.

#### **Cap.4. REGLEMENTARI**

Prin tema de proiectare, CRETU TATIANA ( proprietar) doreste sa construiasca o locuinta S+P+M si imprejmuirea terenului. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

**UTR nr. 52**(Tulbureni)-zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului – centru secundar Popauti.

**LMrf1**- subzona exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) 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 S+P+M, cu garaj la partea inferioara si acces direct din str. Marului si imprejmuirea terenului.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse multe spatii verzi amenajate peisagistic.

##### 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 S+P+M, amplasat in UTR 52 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant LMrf1, subzona rezidentiala cu cladiri de locuinte si functiuni complementare de tip rural cu inaltime de pana la 10,00 m.

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 60590 ) parcela are S= 998.00 mp.

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

##### a) **LOCUINTA S+P+M**

AC SUBSOL = 45.00 mp

- Garaj

AC PARTER = 90.00 mp

- Hol acces+casa scarii

- Living

- Bucatarie

- Dormitor

- Baie

AC MANSARDA = 59.70mp

- Hol acces+casa scarii

- 2 Dormitoare

- Pod nelocuibil

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

##### **DISTANTE**

1)Locuinta propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **15.00m** fata de limita de proprietate cu str. Marului (NORD);
- **Posterior** – situata la **20.20m** fata de limita de proprietate cu Proca Dan (SUD)
- **Lateral dreapta** – situata la **2.80m** fata de limita de proprietate cu Baciuvasile. (VEST);
- **Lateral stanga** – situata la **5.40m** fata de limita de proprietate cu Paduraru T. (EST).

##### **ACCESE PIETONALE / AUTO**

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: strada Marului.

#### **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din str. Marului, 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 aprox. **6.00 m (Parter)**.

#### **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 str. Marului.  
Se propune realizarea unui garaj la subsol cu acces direct din str. Marului (cu usa de garaj sectionala).
- Accesul pietonal pe amplasament se va face din str. Marului. Suprafata pietonala se va 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 faunei, vegetatiei sau a 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.

Nu exista obiective publice in vecinatatea amplasamentului. Vecinatatile reprezinta o zona exclusiv rezidentiala cu functiuni complementare.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 130.10ml este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile iar frontal va fi retrasa partial cu aprox. 1.00m fata de limita proprietatii . Imprejmuirea se va realiza din lemn cu stalpi metalici si fundatii din beton pe laterale, iar frontal din lemn, cu stalpi si soclu din beton.

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 str Marului si locuinta.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon), se vor planta pomi fructiferi si se vor realiza culturi sezoniere.

#### 4.13. Profiluri transversale specifice

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

Prin PUD se propune si amenajarea si largirea caii de acces (str. Prunilor), prin crearea de trotuare de 1.50m pe ambele sensuri, si o latime a carosabilului de 7.00m in dreptul zonei studiate.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente necesita unele lucrari de sistematizare verticala (taluzari, terasari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei  $\pm 0.00$  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 4.00m.

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 (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr.367 din 12.06.2015 si respectarea RLUB pentru UTR 52 – LMrf1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu inaltime de pana la 10,00 m inaltime, regim S+P+M 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 imprejuririi in interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterala dreapta, stanga si posterior).

Constructia principala proiectata (locuinta) va avea un regim de aliniere de 15.00m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

##### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- LOCUINTA S+P+M      **H max = 8.00m de la  $\pm 0.00$**   
  **H max = 8.50m de la CTS**

##### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 9.01%

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

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

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

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.15

La subsol proprietarul va construi un garaj cu suprafata de 45.00mp, suprafata care nu va fi luata in calculul CUT-ului, conf. art. 7.3.1.25C din RLU Botosani.

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 0.150.

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

In prezent zona dispune de energie electrica si canalizare.

##### **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 printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer din putul forat.

##### **Alimentarea cu caldura a imobilului**

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil lemnos. 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 in reseaua de canalizare existenta in zona.

##### **Instalatii de telecomunicatii**

Nu este cazul.

#### 4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 60590

##### BILANT TERITORIAL

Parcela CRETU TATIANA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	998,00	100	998,00	100
Suprafata construita la sol	Ac				
Locuinta				90.00	9.01
TOTAL AC				90.00	
Suprafata desfasurata	Adc			194.00	
Circulatii pietonale				50.00	5.01
Circulatii auto si parcare				64.00	6.41
Spatii verzi amenajate		998,00	100	632.55	63.32
POT propus $\frac{(ACx100)}{St}$ 9.01%					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,15					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

