

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE
TEREN”**

1.1.2. Beneficiar: LEUCA FLORIN LUCIAN

Bdul. M.Eminescu, Nr. 77, Mun. Botosani

1.1.3. Proiectant: SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. 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 LEUCA FLORIN . din Botosani cu CAD si CF 64659; CAD si CF 62419, situata pe Bdul. M.Eminescu, Nr. 77. Folosinta actuala a terenului este de *teren curti constructii si vie*, partial construit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 137 din 06.03.2017 se solicita autorizarea unei locuinta, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.14 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. 137 din 06.03.2017, amplasamentul se afla in UTR nr.14, situat in intravilanul municipiului, pe Bdul. M.Eminescu, Nr. 77. Parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 481.00mp fiind dobandita prin contract de donatie nr 22/27.01.2014, avand deschidere la Bdul. M.Eminescu.

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 Bdul. M.Eminescu, Nr. 77, mun. Botosani, judetul Botosani. Locuinta va fi amplasata pe lotul de 481.00mp, iar accesul carosabil si pietonal se vor face pe lotul de 181.00mp.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia VEST), se realizeaza din Bdul. M.Eminescu, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 3.40m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 9.20m + trotuare de 4.50m 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 **13.64m** ce constituie accesul la Bdul. M.Eminescu spre VEST, latura posterioara de **10.52m** spre EST, si cu o adancime de **40.92 m** pe latura SUD, respectiv **43.66m** pe latura NORD, avand suprafata totala de **481.00 mp**.

Terenul pe care se va realiza accesul pietonal si carosabil are un front total de **3.40m** ce constituie accesul la Bdul. M.Eminescu spre VEST, latura posterioara de **9.82m** spre EST, si cu o adancime de **40.92 m** pe latura NORD, respectiv **40.20m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **181.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Bdul. M.Eminescu (VEST)
- Liceul A.T.Laurian (NORD) – Bdul. M.Eminescu
- Proprietate privata Leuca Mariana (SUD) – Bdul. M.Eminescu
- Liceul A.T.Laurian (EST) – Bdul. M.Eminescu

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 partial construit(CORP C3 – BECI, S=15.00mp), fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

Lotul ce va fi folosit pentru accesul auto si pietonal este de asemeni partial construit ((CORP C2 – ANEXA, S=45.00mp).

POT existent = 9,06%,

CUT existent = 0.09

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.14. amplasamentul se situeaza in UTR nr.14 (Laurian)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului- Centrul principal Botosani.

– **LMu2**- subzone predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltime de pana la 10.00m.

Funcțiunea dominantă (Llu1) este locuirea, cu posibilitatea ca in fiecare cladire de pe fiecare parcela , activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decat locuirea.

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.

Funcțiuni admise: IS, LMu2, LMu1, Liu1, I1, Pp, CCr

Funcțiuni interzise : LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E, P+2E

Institutii de invatamant – P+2E

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 (Bdul. M.Eminescu);
 - Terenuri private – domeniu privat de interes local (Liceul A.T.Laurian) ;
 - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
 - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata LEUCA FLORIN ;
- Acesta din urma se regaseste in NC / CF 62419 .

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 galben 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 medie si un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana nu a fost interceptata , fiind cantonata la adancimi mai mari decat adancimea forajelor executate.

Parametri seismici caracteristici zonei

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

$$A_g = 0.20$$

$$K_s - \text{coeficient de seismicitate} = 0,16$$

$$T_c - \text{perioada de colt} = 0.7$$

$$M_{sk} - \text{grad seismic asimilat} = VIII$$

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

3.8. Analiza fondului construit existent.

LMu2- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (inaltime maxima 10.00m) , subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu echipare edilitara de tip urban.

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+1E , P+2E.

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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de o constructie cu categoria de folosinta BECI (CORP C3).

3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face de la reseaua existent in zona.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face la reseaua municipal existent in zona.

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 exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

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

Cap.4. REGLEMENTARI

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

Constructia existenta pe amplasament va ramane distinctiva, nefiind afectata de realizarea noii constructii.

Terenul se afla in UTR nr.14 (Laurian)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului- Centrul principal Botosani. **LMu2**- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)cu 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 si imprejmuirea terenului de 481mp pe 3 laturii. Corpul C3 (beci) nu va fi afectat de constructia propusa.

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 14 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant LMu2, 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 catre zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil pe LOTUL 1 (a se vedea planșa de Reglementari Urbanistice).

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 64903) parcela are S= 481.00 mp.

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

AC PARTER = 120.00 mp
- Living
- Bucatarie
- G.S

	- Garaj
	- Hol acces+casa scarii
AC ETAJ	= 130.00mp
	- 3 Dormitoare
	- Birou
	- 2 Bai

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1) Constructia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **4.60m** fata de limita de proprietate cu str. Bdul. M.Eminescu(VEST);
- **Posterior** – situata la **18.85m** fata de limita de proprietate cu Liceul A.T.Laurian (EST)
- **Lateral dreapta** – situata la **3.20m** fata de limita de proprietate cu Leuca Mariana. (SUD);
- **Lateral stanga** – situata la **1.00m** fata de limita de proprietate cu Liceul A.T.Laurian. (NORD).

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto din reseaua stradala existenta - Bdul.

M.Eminescu sunt existente pe LOTUL 2 de 181 mp si vor fi mentinute, urmand ca accesul carosabil si pietonal pe LOTUL 1 pe care va fi amplasata noua constructie sa se faca direct din LOTUL 2.

In acest sens, proprietarul Leuca Florin doreste sa mentina folosinta de cale de acces pentru LOTUL 2 de 181mp in comun cu Leuca Dan.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din Bdul. M.Eminescu, 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+1E).

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

Constructia propusa va fi amplasata la aprox.0.85m fata de beciul existent.

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

Accesul pietonal cat si cel auto din retea stradala existenta - Bdul. M.Eminescu sunt existente.

- accesul carosabil pe lotul constructibil se va realiza de pe LOTUL 2
Se propune realizarea unui garaj la parterul locuintei.
- Accesul pietonal pe lotul constructibil se va realiza de pe LOTUL 2..
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 se afla in zona de protectie a monumentelor si prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie. Pe doua laturi, parcela se invecineaza cu Liceul A.T.Laurian – cod BT-II-m-B-01894.

Volumetria constructiei propuse cat si amplasarea acesteia nu eclipseaza cladirea monument "Liceul A.T.Laurian".

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 se afla Liceul A.T.Laurian ca si obiectiv public , constructii rezidentiale si functiuni complementare cu locuirea.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 108.74ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe 3 laturi ,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 9.20m + trotuare de 4.50m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative 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 0.30m.

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. .137 din 06.03.2017si respectarea RLUB pentru UTR 14 – LMU2 subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban , 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 3 laturi (la strada, laterala stanga si posterior).

Constructia proiectata va avea un regim de aliniere de 4.60m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- LOCUINTA **H max = 8.50m de la ±0.00**
H max = 9.00m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR LOT1

Procent de ocupare P.O.T. existent = 3.11%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 28.06%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 45%.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului LOT 1

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.03

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.64

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 1,30.

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

In prezent zona 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 printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer de la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil gazos. 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 la reseaua de canalizare a mun. Botosani

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 62419, 64659

BILANT TERITORIAL

Parcela LEUCA FLORIN		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	481,00 181.00	100	481,00 181.00	100
Suprafata construita la sol	Ac	15.00 45.00	9.06	120.00	18.12
Suprafata desfasurata	Adc	60.00		250.00	
Circulatii pietonale				46.83	7.07
Circulatii auto si parcare		181.00	27.35	15.85	2.39
Spatii verzi amenajate		481,00	72.65	283.35	42.80
POT propus $\frac{(Ac \times 100)}{St}$ 28.06%					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,64					

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

Intocmit: arh. Tulbure Mihai

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

