

**S.C. ART&A S.R.L. BOTOȘANI**  
**C.F. 14224741**  
**J/07/240/2001**

**Proiect nr. 8 / 2018**

## **PLAN URBANISTIC DE DETAIU (P.U.D)**

### **EXTINDERE ANEXA-CORP C1 SI SCHIMABRE DESTINATIE IN LOCUINTA PARTER, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**

**Aleea Fluerași nr. 6, Botoșani, județ Botoșani**

**Proiect:** nr. 8/2018  
**Faza de proiectare:** P.U.D.  
**Proiectant general:** S.C. ART&A S.R.L. Botoșani  
**Beneficiar:** PASCARIU PETRU

**S.C. ART&A S.R.L.**  
**c arh Artur ANDRAȘCU**

**Șef proiect**  
**c arh Mihăilescu Mihai**

# BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării .....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	5
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD .....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație .....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți .....	6
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere .....	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	7
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.8. Adâncimea apei subterane.....	7
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei .....	8
3.10. Analiza fondului construit existent.....	8
3.11. Echiparea edilitară existentă.....	8
4. REGLEMENTĂRI .....	9
4.1. Obiective noi solicitate prin temă .....	9
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	9
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată .....	10
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. ....	11
DISTANȚE.....	11
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute 12	
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.....	12
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	13
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural .....	13
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta.	13
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării .....	13
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului .....	14

4.12.	Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi .....	14
4.13.	Profiluri transversale specifice .....	14
4.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală .....	14
4.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).....	15
4.16.	Coeficientul de utilizare al terenului .....	15
4.17.	Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri) .....	15
	Alimentarea cu caldura a imobilului .....	16
	Instalatii de telecomunicatii.....	16
4.18.	BILANT TERITORIAL .....	17
B.	PIESE DESENATE.....	17
	Plan de încadrare în zonă – A01 .....	17
	Plan situație existentă – A02 .....	17
	Plan tipuri de proprietăți – A03 .....	17
	Plan reglementări urbanistice - A04 .....	17
	Plan reglementări edilitare – A05 .....	17

# DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### A. PIESE SCRISE

#### MEMORIU JUSTIFICATIV

##### 1. INTRODUCERE

###### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	<b>P.U.D. EXTINDERE ANEXĂ – CORP C1 ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN LOCUINȚĂ PATER, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, Aleea Fluerași nr. 6, Botoșani</b>
Beneficiar:	<b>PASCARIU PETRU, Aleea Fluerași nr. 6, Botoșani</b>
Proiectant:	<b>S.C. ART&amp;A S.R.L. Botoșani</b>
Data elaborării:	<b>februarie 2018</b>

###### 1.2 Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea utilitatărilor a construcției ce reprezintă locuința individuală a familiei Pascariu Petru din Botoșani, pe parcela cadastrală 5761, situată pe strada Aleea Fluerași nr. 6.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 37 din 19.01.2018 se solicită construirea unei locuințe cu regim de înălțime P, pe o parcelă de teren cu suprafața de 383 mp, cu aliniamentul de 1,80 metri la Aleea Fluerași și 16,5 m la strada Andrei Mureșanu.

În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul **UTR nr. 8** – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban, privind indicii urbanistici permisibili, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor;
- Analiza publică;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

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

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații elaborate**

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani și prevazute și în Certificatul de Urbanism 37 din 19.01.2018, amplasamentul se afla în UTR nr. 8 – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban, între străzile Aleea Fluerași și Andrei Mureșanu.

Ridicarea topografică executată și vizată OCPI confirmă situația existentă.

Strada Andrei Mureșanu face legătura cu zona Împărat Traian, arteră majoră a zonei.

Terenul pe care se va realiza investiția este format dintr-o parcelă având CAD 5761 și CF 60658 cu o suprafață de 383,00 mp.

Terenul este dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. nr. 2757/15.08.2007

Parcela CAD 5761 și CF 60658 are deschidere la strada Fluerași.

### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul pe care se va amplasa construcția ce face obiectul prezentei documentații se află pe strada Fluerași nr. 6, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Locuința va fi amplasată pe lotul CAD 5761 și CF 60658 în suprafață de 383 mp, iar accesul carosabil și pietonal se va face din strada Fluerași, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil și pietonal fiind de 33,25m.

Accesul în parcelă este posibil și din strada Andrei Mureșanu, deschiderea parcelei pe care se poate face accesul fiind 10,69m.

Aleea Fluerași, amplasată în nordul zonei studiate, are o lățime a carosabilului variabilă, între 2,23 m și 3,47m și este pietruită și nesistematizată.

Strada Andrei Mureșan, amplasată în vestul zonei studiate, are o lățime variabilă a

carosabilului, între 6,51m și 7,15m și este pietruită și nesistemată.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Soluția de organizare funcțională a terenului pe care se va amplasa locuința, accesul pietonal și carosabil este condiționată de forma terenului disponibil, cu front total de 33,25 m ce constituie accesul la strada Fluerași spre NORD, latura posterioară de 23,39m spre SUD, și cu front de 10,69 m pe latura VEST, respectiv 23,83m pe latura EST, având suprafața totală de 383,00 mp.

Zona studiată este formată din parcela proprietate privată Pascariu Petru, cu vecinătățile:

- N – Aleea Fluerași
- S – prop. privata fam Huțan Gelu
- E - prop. privata fam. Enciu Ioan
- V – Strada Andrei Mureșanu

Zona studiată este ocupată predominant de locuințe, respectiv curți construcții, străzi și terenuri agricole.

### **3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

S teren = 383 mp, teren proprietate privată conform contractului de vânzare- cumpărare nr. 2757/15.08.2007. Terenul a fost preluat cu două anexe gospodărești în suprafață de 59mp (C1) și 19mp (C2). Anexa gospodărească (C1) își va schimba destinația prin extindere în locuință familială.

POT existent= 0,00%; CUT existent = 0,000

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

UTR nr. 8 –Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

Zona actualmente este în curs de dezvoltare atât din punct de vedere urbanistic cât și din punct de vedere edilitar, cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) cu înălțimi de până la 10.00m (P, P+M, P+1).

Proprietățile din imediata vecinătate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de construcții.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Clădirile din vecinătăți sunt tot locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuințe individuale - P, P+M , P+1E

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

Terenul studiat de 383 mp, cu aliniamentul de 1,80 metri la Aleea Fluerași și 18 m la strada Andrei Mureșanu, este proprietate privată Pascariu Petru, conform CVC nr. 2757/15.08.2007.

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în categoriile de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Aleea Fluerași și strada Andrei Mureșan);
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată PASCARIU PETRU ;

Acesta din urmă se regăsește în CAD 5761 și CF 60658.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.**

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea - Câmpia Moldovei, Subregiunea - Jijia Superioară și a Bașului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Stratificatia terenului este formată din argile prăfoase galben plastic vârtoase, susceptibile la tasări mari și diferite.

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condiții de teren, se estimează o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic redus.

Condiții geotehnice întâlnite în lucrările de prospecțiuni geotehnice:

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- Umplutură de pământ;
- Sol vegetal;
- Argilă prăfoasă galbenă consistent vârtoasă;
- Argilă nisipoasă galbenă vârtoasă.

### **3.8. Adâncimea apei subterane**

La forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 1,00 – 1,80 m și are caracter fluctuant. În perioadele cu precipitații apa poate urca până la 0,30 m.

### 3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

În conformitate cu Normativ P 100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- Accelerația activității terenului pentru proiectare:  $a_g=0,20g$ ;
- Perioada de colt  $T_c= 0,7$  sec.

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține municipiul Bootșani impune încadrarea în zona C (după SR EN 1991-1-1-3-2005/NB-2006 și zona C după SR EN 1991-1-1-4-2006/NB-2007)

Terenul prezintă o declivitate de la S-V spre N-V de aproximativ 2,00 metri.

### 3.10. Analiza fondului construit existent.

Zona studiată se află în UTR nr. 8 – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

Regimul de înălțime al construcțiilor de pe loturile învecinate este de P, P+1E, P+2E.

Toate construcțiile sunt realizate din materiale durabile, care se încadrează în regimul urban al municipiului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de două construcții cu categoria de folosință Anexă.

### 3.11. Echiparea edilitară existentă.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

#### **Alimentare cu apă**

Imobilul beneficiază de racord la rețelele urbane de distribuție apă potabilă existente în profilul transversal Aleea Fluerași.

#### **Canalizarea menajera și pluviala**

În zona amplasamentului nu există dotare tehnico-edilitară pentru colectarea apelor uzate menajere. Apele uzate menajere vor fi direcționate către un bazin vidanjabil amplasat în interiorul terenului proprietate privată Pascariu Petru.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Imobilul beneficiază de rețea urbană de distribuție, joasă și medie tensiune, cu traseu aerian pe Aleea Fluerași. Menționăm că imobilul are racord la rețeaua de distribuție urbană cu energie electrică, inclusiv echipamentele aferente acestui racord.



## **Telefonie/Telecomunicații**

În vecinătatea amplasamentului există rețele de telefonie, imobilul are astfel acces la racord la rețele de telefonie și telecomunicații.

## **4. REGLEMENTĂRI**

Prin tema de proiectare, PASCARIU PETRU (proprietar) dorește să construiască o locuință cu regim de înălțime P. PUD se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

Construcția existentă pe amplasament se va extinde pe două laturi ale sale, pe latura de sud și, respectiv, pe latura vestică. Se va construi și o anexă gospodărească.

Terenul se afla în **UTR nr. 8** –Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

### **4.1. Obiective noi solicitate prin temă**

Prin prezenta documentație se propune schimbarea destinației unei clădiri existente pe terenul studiat (C1) în locuință familială și extinderea acesteia. Se propune a se realiza o o anexă gospodărească la limita de proprietate cu strada Andrei Mureșan și cu proprietatea privată Huțanu Gelu. Se vor realiza și accese pietonale incintă.

Clădirea existentă pe parcelă (C2) cu funcțiunea anexă gospodărească nu va fi afectată de extinderile și construcțiile noi realizate. Solutia arhitecturală va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate. Vor fi propuse multe spații verzi amenajate peisagistic.

Prin prezenta documentație se propune a se retrage împrejmuirea de la Alea Fluerași în vederea lărgirii carosabilului pentru a obține lățimea de minim 3,80m. Pentru aceasta se va ceda din proprietatea Pascariu Petru o suprafață de teren de 18,00 mp în vederea realizării a unei lățimi de 1,90m din axul străzii Alea Fluerași la limita de proprietate. (conform planului A04).

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investitiei. Funcțiunea principala a parcelei va fi cea de *locuire*, cu regim de înălțime P, amplasat în UTR 8.

Aliniament:

- 1,80 m față de N – Aleea Fluerași
- 1,58 m față de S – prop. privata fam. Huțan Gelu
- 1,00 m față de E – prop. privata fam. Enciu Ioan
- 18,00 m față de V – Strada Andrei Mureșan

### 4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Conform situației existente (extras de carte funciara) parcela de teren are  $S=383,00$  mp.

Construcția propusă a fi extinsă va avea regimul de înălțime P cu următoarele suprafețe:

$S_c$  locuință P (C1) = 103,80 mp

$S_{dc}$  locuință P (C1) = 103,80 mp

Construcția va avea următoarele funcțiuni:

#### **Parter (Su = 91,10 mp)**

- Living – 22,00 mp
- Dormitor (1) – 18,40 mp
- Birou – 9,60 mp
- Baie – 4,20 mp
- Hol – 4,70 mp
- Dormitor (2) – 11,00 mp
- Bucatarie – 11,85 mp
- C.T. – 10,00 mp

Înălțimea locuinței va fi de maxim 5,40 m la coamă față de cota terenului sistematizat și de 3,07 m la streșină tot față de cota terenului sistematizat.

Împrejmuirea existentă este realizată pe două laturi:

- La SUD la limita de proprietate cu Huțanu Gelu – împrejmuire din gard de lemn (h=1,80m);
- L EST la limita de proprietate cu Enciu Ioan – împrejmuire din gard de lemn (h=1,80m)

În prezent la limita de proprietate cu străzile Andrei Muresan și Aleea Fluerași există împrejmuire realizată din elemente de fier forjat pe fundație de beton și stâlpi de beton cu înălțimea de 1,50m.

**Prin prezenta documentație se propune supralărgirea căii de acces Aleea Fluerași prin retragerea împrejmuirii în partea de nord a parcelei. Pentru aceasta se va ceda din proprietatea Pascariu Petru o suprafață de teren de 18,00 mp în vederea realizării a unei lățimi de 1,90m din axul străzii Aleea Fluerași la limita de proprietate.**

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

##### DISTANȚE

Construcția propusă pentru extindere va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- La Nord:
  - Construcția existentă - 1,80 m față de limita de proprietate Al. Fluerași;
  - Construcția propusă - 2,90 m față de limita de proprietate Al. Fluerași;
- La Sud:
  - Construcția existentă - 13,30 m față de limita de proprietate Enciu Ioan;
  - Construcția propusă - 9,30 m față de limita de proprietate Enciu Ioan;
- La Est:
  - Construcția existentă - 1,19 m față de limita de proprietate Enciu Ioan;
  - Construcția propusă - 1,00 m față de limita de proprietate Enciu Ioan;
- La Vest:
  - Construcția existentă - 22,00 m față de limita de proprietate str. Andrei Mureșan;
  - Construcția propusă - 7,10 m față de limita de proprietate str. Andrei Mureșan;

Se propune a se realiza o anexă gospodărească la limita de proprietate cu strada Andrei Mureșan și cu proprietatea privată Huțanu Gelu cu dimensiunile de Lxl 7,00 x 5,00 m și suprafața totală de Sc=35 mp. Construcția va fi realizată pe planșee de beton, stâlpi beton și închideri perimetrice din BCA cu acoperiș tip terasă.

##### *Accese pietonale și auto*

Accesul pietonal se va realiza din rețeaua stradală existentă din Aleea Fluerași (NORD). Accesul auto și pietonal secundar va fi realizat din rețeaua stradală existentă Andrei Mureșan (VEST).

##### *Accese utilaje pentru stingerea incendiilor*

Prin prezenta documentație se propune supralărgirea căii de acces Aleea Fluerași prin retragerea împrejuririi în partea de nord a parcelei. Pentru aceasta se va ceda din proprietatea Pascariu Petru o suprafață de teren de 18,00 mp în vederea realizării a unei lățimi de 1,90m din axul străzii Aleea Fluerași la limita de proprietate. Astfel, accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se va face direct din strada Fluerași.

Pe latura sa vestică, construcția se află la distanța de 1,50 m față de limita de proprietate cu Huțanu Gelu și la distanța de 1,58 m față de clădirea P+M aflată pe proprietatea Huțanu Gelu. Pe această latură construcția propusă deține o fereastră în dublu canat de vedere, cu dimensiunile 2,10x1,20 m, care se deschid. Tot pe această latură există:

- o fereastră de vedere, dublu canat, cu dimensiunile de 2,10x1,25m, care se deschide.
- o fereastră de lumină, simplu canat, cu dimensiunile de 1,30x2,00m, care se deschide.
- o fereastră de lumină, dublu canat, cu dimensiunile de 2,10x1,30m care se deschide.
- o ușă (acces principal în locuință) cu dimensiunile de 0,90x2,10m.

Pe latura sa sudică, construcția se află la distanța de 3,08 m față de limita de proprietate cu

Huțanu Gelu și la distanța de 4,55 m față de clădirea P+M aflată pe proprietatea Huțanu Gelu. Pe această latură construcția propusă deține o fereastră simplu canat, de lumină, cu dimensiunile de 1,45x0,60 m, care se deschid.

Pe latura sa estică, construcția se află la distanța de 1,00 m față de limita de proprietate cu Enciu Ioan și la distanța de 7,82 m față de construcția P aflată pe proprietatea acestuia. Pe această latură construcția propusă deține două ferestre simplu canat, de lumină, cu dimensiunile de 0,90x0,75 m și respectiv 0,60x0,60 m, care se deschid.

Pe latura sa nordică, construcția existentă se află la distanța de 1,80m față de limita de proprietate cu Alea Fluerași, iar construcția propusă se află la distanța de 3,52 m față de limita de proprietate cu Alea Fluerași. Pe această latură construcția propusă deține o fereastră în dublu canat, de vedere, cu dimensiunile de 1,30x1,80m, care se deschid, și două ferestre simplu canat, de vedere, cu dimensiunile de 1,30x0,70m, care se deschid.

Învelitoarea va fi realizată din tablă tip Lindab și este dispusă în 5 pante de scurgere ape pluviale, cu înclinații de 28°. Pantele de scurgere ale învelitoarei vor dirija apele pluviale spre direcțiile est-vest pentru construcția existentă și pe direcțiile nord, sud și est pentru construcția propusă.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Intervenția propusă va crea un echilibru între spațiul construit și cel liber, punându-se accent pe organizarea spațiului liber și amenajarea spațiilor verzi.

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zona se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea construcțiilor din imediata apropiere fiind de aprox. 7.00 m (P).

În partea de sud a parcelei construcția propusă se învecinează cu proprietatea privată Huțanu Gelu, iar în partea de est a parcelei cu proprietatea privată Enciu Ioan. Construcția propusă deține ferestre spre acești doi vecini pe trei din laturile sale.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente**

Clădirea existentă (C1) va fi schimbată din destinația de anexă gospodărească în locuință familială prin extinderea acesteia. Extinderea se va realiza pe două laturi ale clădirii existente, respectiv pe latura sud și vest (conform planului A04 reglementări urbanistice).

Clădirea existentă va fi armonizată cu construcția nouă prin îmbunătățirea funcționalului adecvat pentru locuire și prin obținerea unor volume construite care să se armonizeze cu

construcțiile învecinate.

Vor fi realizate lucrări de intervenție la suprafața opacă, partea vitrată și la învelitoare (parțial tip terasă + șarpantă).

Corpul de clădire C2 nu reprezintă obiectul prezentei documentații și nu va fi afectat de construcțiile propuse.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Amplasamentul se află între Aleea Fluerași și str. Andrei Mureșan, cu acces principal din Aleea Fluerași și acces secundar din strada Andrei Mureșan.

Aleea Fluerași este pietruită și nesistematizată și are o lățime variabilă între 2,30m și 3,74 m.

Strada Andrei Mureșan este pietruită și nesistematizată și are o lățime variabilă între 7,15 m și 4,80m.

Accesul carosabil pe parcela va fi din strada Andrei Mureșan.

**S circulație pietonală = 107,00 mp**

**S circulație carosabilă = 0,00 mp**

Suprafața pietonală cât și cea carosabilă se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural**

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de stradă.

Terenul prezintă spațiu verde în suprafață de 118,20 mp aflat înspre străzile Aleea Fluerași și Andrei Mureșan. Există copaci tineri pe proprietățile limitrofe. Aceștia vor fi păstrați. Proprietarii vor să planteze alți copaci în spațiul verde viitor amenajat.

**S spațiu verde = 118,20 mp**

#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta**

Parcela nu se află în zona de protecție a monumentelor și nu prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Pe două laturi parcela se învecinează cu străzile Al. Fluerași și Andrei Mureșan, iar pe celelalte două laturi se învecinează cu proprietatea privată fam. Enciu Ioan (EST) și respectiv, proprietatea privată fam. Huțanu Gelu (SUD).

#### **4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării**

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și

care să facă o analiză specială în această direcție.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepartarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În vecinătatea obiectivului propus nu există obiective publice.

#### **4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Accesele pietonale vor fi pavat și realizate cu pantă și rigole pentru îndepartarea apelor pluviale de la construcție.

Se va amenaja o alee pietonală pavată pentru a face legătura dintre strada și locuința.

Pe terenul rămas liber se vor amenaja plantații decorative (arbusti, flori, gazon).

#### **4.13. Profiluri transversale specifice**

Terenul prezintă o declivitate de la limita de proprietate Sud spre limita de proprietate Nord de aproximativ 5,00 metri.

Imobilul propus nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

În dreptul parcelei de referință lățimea carosabilului va fi variabil între 3,74m și 3,00m.

În urma lărgirii carosabilului Aleea Fluerași prin retragerea limitei de proprietate Pascariu Petru, pentru realizarea a unei jumătăți de carosabil cu lățimea de 1,90m, strada Aleea Fluerași va avea în dreptul proprietății lățimea cea mai mică de 3,50m.

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Terenul studiat existent nu necesită lucrări de sistematizare verticală (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea și corelarea cotei  $\pm 0.00$  cu cota terenului natural atât pentru a preîntâmpina fenomenele nedorite în teren și construcții, cât și acumularea apelor meteorice, infiltrații, tasări, dar și pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural.

Construcția propusă pentru extindere va fi armonizată astfel încât cota 0,00 va fi aceeași cu cota 0,00 a construcției existente.

Se vor realiza trotuare de protecție perimetrală a construcției cu panta spre exterior și rigole de scurgere pentru îndepărtare apelor din precipitații de la ziduri.

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)**

##### **ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR**

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

Se pastrează alinierea împrejuririi în interiorul limitei de proprietate pe toate laturile terenului cu excepția limitei de proprietate la Aleea Fluerași, unde se propune retragerea acesteia pentru obținerea unei distanțe de 1,90m de la axul străzii la limita de proprietate (conform planului A04 reglementări urbanistice).

Construcția proiectată va avea un regim de aliniere de 3.60m la strada Fluerași.

##### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

###### **LOCUINTA**

H coamă = 5,40m de la ±0.00 (maxim impus de CU este de 10,00m)

H streășină = 3,07 m de la CTS

H terasă = 2,75 m de la CTS

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

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 27,10 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă 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 = 0,2710

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a CUT este de 0,15.

#### **4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri).**

În prezent zona dispune de utilitățile: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului favorabil de amplasament E.ON Energie.

##### **Alimentare cu apă rece**

Alimentarea cu apă rece se face din conducta de alimentare existentă din zonă - conform avizului.

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

Solutia optima pentru încălzire 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 și combustibil și de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea constructiilor și de posibilitatile financiare de investire.

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

### **Canalizare/ ape uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitacional într-un bazin vidanjabil realizat de proprietar, conform planșei A05 regelemntări edilitare.

### **Instalatii de telecomunicatii**

În zonă există pobilitatea de racordare la rețeaua de telecomunicații conform avizului.



#### 4.18. BILANT TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

<b>BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)</b>				
<b>Parcela fam.</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>PASCARIU PETRU</b>				
<b>Suprafata teren - S.T.</b>	<b>383,00</b>	<b>100,00%</b>	0,00%	0,0000
<b>Suprafata construita la sol</b>				
<i>Anexa gospodărească</i>	<i>59,00</i>	<i>15,40%</i>		
<i>Anexă gospodărească</i>	<i>19,00</i>	<i>4,96%</i>		
<b>TOTAL S.C.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>		
<b>TOTAL S.D.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>		
Circulatii pietonale	0,00	0,00%		
Circulatii auto si parcare	0,00	0,00%		
Spatii verzi amenajate	305,00	79,63%		

Bilanț Teritorial propus:

<b>BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA</b>				
<b>Parcela</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>INDICATORI URBANISTICI</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>P.O.T.</b>	<b>C.U.T.</b>
<b>PASCARIU PETRU</b>				
<b>Suprafata teren - S.T.</b>	<b>383,00</b>	<b>100%</b>	<b>27,10%</b>	<b>0,2710</b>
<b>Suprafata construita la sol</b>				
Locuință unifamilială C1 existent	59,00	15,40%		
Locuință unifamilială C1 propus	44,80	11,70%		
Anexă gospodărească C3 propus	35,00	9,14%		
<i>Anexă gospodărească C2 existent</i>	<i>19,00</i>	<i>4,96%</i>		
<b>TOTAL S.C.</b>	<b>103,80</b>	<b>27,10%</b>		
<b>TOTAL S.D.</b>	<b>103,80</b>	<b>27,10%</b>		
Circulatii pietonale	107,00	27,94%		
Circulatii auto si parcare	0,00	0,00%		
Spatii verzi amenajate	118,20	30,86%		

#### B. PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă – A01

Plan situație existentă – A02

Plan tipuri de proprietăți – A03

Plan reglementări urbanistice - A04

Plan reglementări edilitare – A05

Proiectant general: **S.C. ART & A S.R.L.**

Intocmit: carh. Artur Andrașcu

Verificat: carh. Mihăilescu Mihai