

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E, FOISOR, PARCARE ACOPERITA si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Str. Bucovina – nr 64	PR.NR. 247 / 01/2015
	beneficiar: PINZAR CATALIN si PINZAR IOANA GEANINA BOTOSANI	Faza PUD

PROIECT NR. 247 / 2015
CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E, FOISOR,
PARCARE ACOPERITA si IMPREJMUIRE TEREN
BOTOSANI, Str. Bucovina – nr 64

faza :
PLAN URBANISTIC de DETALIU

BENEFICIAR : **PÎNZAR CATALIN si**
PÎNZAR IOANA GEANINA
Botosani

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

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. TOPOMAR S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Marius Ungureanu

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. GEO FORAJ S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Juravle Vasile

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de responsabilitati
- Memoriu general
- Caiet de sarcini

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 vecinatati

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

3.4. Caracterul zonei , aspectul arhitectural 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 compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. Integrarea 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 1:200
A02'	Plan situatie – circulatii	Scara 1:500
A03	Reglementari urbanistice	Scara 1:200
A04	Regimul juridic	Scara 1:200
A05	Reglementari edilitare	Scara 1:200
A06	Studiu de insorire	
A07	Amplasare locuinta APAVALOAIIE D.	Scara 1:200

A08	Sectiune amplasare locuinta APAVALOAIIE D	Scara 1:100
T0	Plan de situatie topografic vizat OCPI	Scara 1:200

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 733 / 6 noiembrie 2014, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil nr. 5328 / 30 septembrie 2014 ,
- Ridicare Topografica .
- Studiu Geotehnic.
- Declaratie notariala pentru asumare raspundere construire pe teren situate in afara limitei de stabilitate.

- avize :

- E-ON energie,
- Apă – Canal,
- Telekom,
- E-ON gaz,
- Mediu
- aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei.
- Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E, FOISOR, PARCARE ACOPERITA si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Str. Bucovina – nr 64	PR.NR. 247 / 01/2015
	beneficiar: PÎNZAR CATALIN si PÎNZAR IOANA GEANINA BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 247/2015 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E, FOISOR, PARCARE
ACOPERITA si IMPREJMUIRE TEREN"

AMPLASAMENT: Str. Bucovina, nr.64, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

BENEFICIAR: PÎNZAR CATALIN si PÎNZAR IOANA GEANINA

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

DATA ELABORARII : IANUARIE 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

- Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 733 / 6 noiembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

-Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru construirea unei locuinte particulare cu regimul de inaltime S+P+1E, un foisor o parcare acoperita si o imprejmuire pe un teren proprietate privata.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Str. Bucovina, respectiv subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, in intravilanul Mun. Botosani si este proprietate privata apartinand familiei Pînzar Catalin si Ioana Geanina.

- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și serviciile de

urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada Bucovina nr.64 .

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației 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:

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în zona de sud vest a acestuia ,caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe relative mici de gradini.

Situat pe Str. Bucovina nr.64, Botosani, in suprafata de 604,00mp, teren este liber de sarcini si apartine familiei Pînzar Catalin si Ioana Geanina fiind dobandit prin Contract de Vanzare/Cumparare nr.5328 din 30.09.2014. Prin acelasi contract este dobandit si dreptul de servitute pentru caile de acces.

Terenul, avand forma apoximativ trapezoidala, are un front lung de 51,58m spre calea de acces si un front mic de 7,27m la strada Bucovina. Accesul existent la parcelă este asigurat atat din calea de acces, drum de exploatare pietruit, aflat pe latura de sud a proprietății cat si din strada Bucovina.

Se invecineaza;

- spre est cu strada Bucovina (teren de 60,00mp in cota indiviza),
- spre sud cu calea de acces pietruita (teren de 311,00mp in cota indiviza),
- spre vest cu teren proprietate Stredie Daniel si
- spre nord cu teren proprietate Apavaloaie Dan si proprietate Stefan Aurel.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat intocmirea unui studiu geotehnic si o ridicare topografica. 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 49-LMu1 – subzona exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu echipare de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m).

- Certificatul de urbanism nr.733 din 06.11.2014 eliberat de Primaria Mun. Botosani, propune amplasarea pe terenul proprietatea familiei Panzar Catalin – a unei locuinte cu foisor, parcare acoperita si imprejmuire teren, ce va fi construita intr-o etapa ulterioara aprobarii PUD si DTAC.

Zona de amplasament fost- terenuri agricole, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de dupa anii '90 si ulterior a parcelarilor, cunoaste in ultima perioada un ritm sustinut de infiintare / construire de noi gospodarii, cu cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot si regim de inaltime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment, tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului prezentei documentatii este amplasat pe str. Bucovina, nr. 64, 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 auto si pietonal se va realiza din calea de acces (care este nemodernizata) in suprafata de 311mp ce constituie drept de servitute.

In prezent calea de acces are o lungime totala de 78,68ml; o latime de 3,80m; este pietruita si deserveste patru proprietati.

Conform PUD elaborat de firma "Proiect Botosani" pentru parcela amplasata in capatul aleii de acces pentru construirea a doua locuinte duplex ce au ca beneficiari pe Baci Ioan Daniel si Nazare Otilia Simona a fost prezata o suprafata carosabila ce va asigura spatiul necesar de manevra pentru masinile de colectare a gunoiului si de interventie a pompierilor in caz de incendiu (vezi plansa A02'). Pe proprietatea Stredie D. prin pud a fost prevazuta o supralargire.

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

Pentru terenul studiat parcare se va realiza in interiorul incintei, prin crearea unui loc de parcare acoperit pentru doua masini.

Este prevazuta o supralargire a strazii Bucovina (conform plansei de reglementari) astfel incat nodul respectiv sa asigure o buna fluidizare a circulatiei. In acelasi sens, proprietarul va realiza o retragere cu 1,50m fata de limita de proprietate pe toata latura comuna cu Str. Bucovina si 0,40m pe latura caii de acces. Retragera propusa va permite realizarea unui trotuar cu o latime de 0,60m si o suprafata carosabila ce va avea o latime de 3,60m.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este liber, o suprafata de 604,00mp, forma trapezoidala, o panta de aproximativ 8,5% si are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- strada Bucovina (est) - latura proprietatii are o lungime de 7,27 ml;
- aleea de acces (sud) –lat. prop. are o lungime de 51,58ml;
- proprietate Stredie Danut (vest)) -latura propriet. are o lungime de 17,27ml;
- proprietate Apavaloaie Dan (nord) –latura propriet. are o lungime de 21,60ml.
- proprietate Stefan Aurel (nord) –latura propriet. are o lungime de 29,92ml.

Beneficiarul mai detine in cota indiviza suprafata de 311,00mp si 60,00mp – drepturi de servitute conform act de proprietate si extras de carte funciara anexate la documentatie.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul are suprafata de 604,00mp si este liber de sarcini:

P.O.T. existent = 0,00 %; C.U.T. existent = 0,00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, casele din zona sunt construite majoritatea in anii de dupa 1989, au un regim de inaltime P, P+1, P+2 maxim, o arhitectura adaptata zilelor actuale, cu finisaje moderne si durabile.

Locuinta propusa va fi construita pe trei nivele, respectiv subsol, parter si un etaj, cota zero fiind la aproximativ 1,20m fata de cota terenului natural la fatada principal si 0,20m la fatada posterioara.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P, P+1, P+2, respectiv un ansamblu de locuinte particulare, realizat in perioade diferite si abordari arhitecturale diferite.

3.6. Titlu de proprietate asupra terenurilor

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

- Zona strazilor –domeniu public de interes local – Str. Bucovina.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenuri private –drept de servitute personae fizice.
- *Terenul de 604,00mp destinat constructiei propuse precum si cele doua terenuri detinute in cota indiviza ce constituie drept de servituta de 311,00mp si 60,00mp sunt proprietatea privata a familiei Panzar, dobandite prin **"Contract de Vanzare-Cumparare, nr.5328/30.09.2014.***

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.

Terenul de fundare prezinta urmatoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal ;
- argila prafoasa galbena plastic vartoasa ;
- argila nisipoasa galbena vartoasa la tare .

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

Concluzii:

1. Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa.
2. Terenul studiat pentru amplasare investitie nu este supus pericolului inundatiilor.
3. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos galben plastic vartos .
4. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal,

respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

5. Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prafos galben plastic vartos.
6. Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează:

$$P_{\text{conv.baza}} = 180 \text{Kpa}$$

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.

În puterile existente în zona, apa subterană apare la adâncimi de 16- 17m

7. Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupă A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului P7/2000.

8. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

În conformitate cu prevederile indicatorului Ts, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal - teren mijlociu , teren categoria II;
- argila prafoasă - teren tare - teren categoria II;
- argila nisipoasă - teren tare - teren categoria I.

9. La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în opera, un grad minim de compactare .

10. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele în vigoare.

11. La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea maximă de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

12. Adâncimea de îngheț a județului Botoșani este cuprinsă între -1,05m și -1,10m.

13. Conform Normativului P 100/1 – 2013, zona studiată se încadrează în zona de hazard seismic cu accelerația terenului $a_g=0,20g$, $T_c=0,7s$. Zonarea valorilor de vânt a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=100$ de ani.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mici decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este înclinat, cu o coborâre pe direcția NE – SV (prezintă diferențe de nivel de cca. 1,40m / la 17,00m), are o configurație planimetric trapezoidală.

Terenul studiat cu destinația de locuință, este amplasat în cadrul unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

3.9. Echiparea existent

Zona studiată beneficiază (dispune) de utilitățile urbane necesare: apă, canal, energie electrică, gaze și telefonizare, amplasate în profilul transversal al străzii Bucovina.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

În urma analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

Elemente de tema

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei locuințe S+P+1E unifamilială cu amplasament independent pe lot, cu anexe independente: foisor, parcare acoperită; și cu împrejmuirea terenului aferent.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții de locuit într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zona.

Descrierea soluției

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii de locuit față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- Asigurarea iluminatului natural

- Asigurarea confort psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. Criterii componențiale

- zonificarea pregnantă a funcțiilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- marcarea volumelor construcției precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Prin aceasta soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții bune funcționii de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

Se propune realizarea următoarelor funcțiuni.

Locuința S+ P+1E va cuprinde:

- **la subsol:** hol scara, camera, zona de sauna și sport.
- **la parter:** hol de acces, bucatarie, camera de zi, baie de serviciu și scara.
- **la etaj:** 3 dormitoare și două bai.

Sc = aproximativ 106,00 mp

Scd = aproximativ 276,00 mp (suprateran)

Dimensiuni în plan: 15,50 x 6,50

H max (coama) = 7,90 m – fata de cota teren sistematizat la fatada spre proprietatea Apavaloaie D.

H cornisa = 5,70m – fata de cota teren sistematizat la fatada spre proprietatea Apavaloaie D.

H max (coama) = 8,90 m – fata de cota teren sistematizat la fatada spre calea de acces.

H cornisa = 6,70m – fata de cota teren sistematizat la fatada spre calea de acces.

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

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

Foisor P:

Sc = aproximativ 25,00 mp

Dimensiuni în plan: 5,00m x 5,00m

H (coama) = 4,50 m fata de cota teren sistematizat

H cornisa = 2,80 m fata de cota teren sistematizat

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa IV (redușă).

Categoria de importanta este "constructii de importanta redușă", categoria "D".

Suprafața terenului = 604,00 mp din acte și măsuratori:

• **Total constructii propuse:**

- **locuința Sc = 106,00mp**
subsol Sc = 106,00mp (subteran)
- **locuința Scd = 212,00mp** (suprateran)
- **foisor Sc = 24,00mp**
- **parcare Sc = 40,00mp**

S construita totala = 170,00mp
S construit desfasurata totala = 276,00mp (suprateran)

P.O.T. propus = max. 30,00 %; **C.U.T. propus = max. 0,50**

- Spatii verzi - propus = 273,50 mp

- trotuare, terase, alei - propus = 103,75 mp

Împrejmuire:

- împrejmuirea propusa pentru aliniamentul stradal spre str. Bucovina si Calea de Acces este de 1,75 m inaltime, cu soclu (h= 0,30m) si stalpi de beton si panouri din lemn sau fier forjat;

- poarta acces carosabil, glisanta, precum si poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;

- imprejmuirea propusa pentru latura nordică a proprietatii, catre proprietatea STEFAN AUREL, este de 2,00 m inaltime, cu stalpi si soclu de beton si panouri din caramida amplasat integral pe proprietatea Panzar C.

- imprejmuirea propusa pentru latura vestică a proprietatii, catre proprietatea STREDIE DANIEL, este de 2,00 m inaltime, cu stalpi si soclu de beton si panouri din caramida.

- imprejmuire existenta pe latura nordică a proprietatii, catre proprietatea APAVALOAIIE D., este de 2,00 m inaltime, cu stalpi si soclu de beton si panouri din caramida si este amplasata integral pe proprietatea Apavaloaie D.

TROTUARE – De jur împrejur, clădirea va avea un trotuar de garda realizat din piatra sau beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 0,60m-0,90m.

1. **RACORDURI EDILITARE, REțele DE INCINTA**- constructia va fi alimentata cu apa, energie electrica, gaze naturale si canalizare menajera de la rețelele existente la limita proprietatii.

2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE** - suprafata de 273,00 mp spatiu verde din incinta se va amenaja cu iarba, flori, si arbusti pereni. Zona afectata de constructie se va reface si sistematiza dupa terminarea lucrarilor de construire.

PLATFORME, ACCES, PARCARI- accesul carosabil si pietonal se va face din aleea de acces. Locuri de parcare vor fi realizate in interiorul incintei – parcaj acoperit 2 loc.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei este cea de locuinta.

Amplasarea constructiei noi fata de limitele parcelei se face tinand cont de:

-Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

-Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre frontul stradal, alinierea constructiei noi cu cladirile existente, orientarea fata de punctele cardinale, functionalul, vecinatatile si posibilitatea de acces la constructie.

Locuinta este o constructie monobloc cu o structura pe cadre de beton armat.

Se va asigura un nivel de protectie termica corespunzator zonei climatice utilizand materiale de izolatie eficiente.

-Inchiderile exterioare se vor face cu zidarie de BCA sau caramida cu goluri si termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioara, tamplarie din PVC de culoare maro cu geam termopan si invelitoare din tabla cutata pe care se vor monta sisteme de taiere a zapezii.

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

Foisorul este o constructie cu structura de lemn si invelitoare din tabla.

Lipit de foisor dar despartit cu un perete de caramida se va construi o parcare realizata cu o structura din lemn si acoperita cu tabla.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

• DISTANTE

- fata de limita din nord (proprietate Apavaloaie D.) - 2,50m (locuinta)
- fata de limita din nord (proprietate Stefan A.) - 0,90m (foisor+parcare)
- fata de limita din est (str. Bucovina) - 0,00m (parcare acoperita)
- fata de limita din sud (Alee acces) - 6,15m (locuinta); 2,05m (foisor)
- fata de limita din vest(Stredie D.) - 5,00m (locuinta)

• ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul carosabil si pietonal se va face din aleea de acces.

• ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladiri, din strada Bucovina si Aleea de acces cu intoarcere la capatul aleii pe proprietatea Baciui si Nazare.

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

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, destinatia cladirii si regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de sarcini. Pe amplasament se propune construirea unei locuinte S+P+1E, constructie de sine statatoare, a unui foisor, o parcare acoperita si imprejmuirea terenului studiat.

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 vecinatati.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata si 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, necesitatile beneficiarului, forma terenului, cladirile existente, (vecinii) pozitia acestuia fata de strazile adiacente si orientarea fata de punctele cardinale.

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

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente in vecinatate

Din punctul de vedere al faunei si vegetatiei nu sunt necesare a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiilor verzi. Se vor planta pomi si se va semana gazon dupa terminarea lucrarilor de construire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Terenul studiat este inclinat cu o panta de 8,5%.

Constructia propusa nu va influenta traficul auto si pietonal din zona.

Suprafata carosabila din incinta este realizata din beton.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiei la teren, respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

-asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase la cladire.

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Constructia va fi S+P+1E, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Locuinta plus anexele au un procent de ocupare a terenului de 30%, incadrandu-se in procentul maxim admis conform PUG actual si Certificat de urbanism.

Se inscrie in limitele coeficientului de utilizare a terenului fiind de 0,50.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Locuinta propusa are aliniamentul la 3,00m fata de aleea de acces.

Foisorul are aliniamentul variabil de la minim 2,05m fata de limita proprietatii la calea de acces.

Parcarea acoperita este retrasa fata de limita de proprietate permitand largirea strazii cu aproximativ 10,20mp are streasina pe limita gardului propus spre strada Bucovina si retrasa inspre calea de acces cu 1,05m fata de limita de proprietate.

• **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII**

Locuinta va fi amplasata in interiorul proprietatii:

- fata de limita de nord (proprietate Apavaloaie D.) - 2,50m
- fata de limita din est (str. Bucovina) - 29,50m
- fata de limita din sud (calea de acces) - 3,00m
- fata de limita din vest(proprietate Stredie D.) - 5,00m

Foisorul va fi amplasata in interiorul proprietatii:

- fata de limita de nord (proprietate Stefan A.) - 0,90m
- fata de limita din est (str. Bucovina) - 6,15m
- fata de limita din sud (calea de acces) - 2,05m – 3,05m
- fata de limita din vest(proprietate Stredie D.) - 36,35m

Parcarea acoperita va fi amplasata la limita proprietatii spre calea de acces:

- fata de limita de nord (proprietate Stefan A.) - 0,90m
- fata de limita din est (str. Bucovina) - 0,00m
- fata de limita din sud (calea de acces) - 0,40m
- fata de limita din vest(proprietate Stredie D.) - 41,20m

• **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Locuinta va avea regimul de inaltime Subsol, Parter+1 Etaj, avand inaltimea maxima la:

- coama de 7,90m fata de cota terenului sistematizat la fatada posterioara.
- cota la cornisa este 5,70m fata de cota terenului sistematizat la fatada posterioara.
- coama de 8,90m fata de cota terenului sistematizat la fatada principala.
- cota la cornisa este 6,70m fata de cota terenului sistematizat la fatada principala.

• **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Procentul de ocupare propus P.O.T. = max. 30,00 %

• **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare existent C.U.T. = 0,00

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = max. 0,50

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, rețele, racorduri)

alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa pentru consum menajer se va realiza prin bransare la rețeaua publică de alimentare cu apă, la nivelul debitelor de calcul, rețea existentă în zona.

alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor avea în vedere următoarele criterii de bază:

-alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene.

- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

Concluzii:

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune, precum și amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorului.

canalizarea

Canalizarea construcției va fi racordată la sistemul de canalizare al orașului, prin descarcare gravitațională.

În terenurile sensibile la umezire, lucrările de canalizare se vor realiza în canale de protecție, sau acolo unde este posibil în conducte de protecție, terminate cu cămine de control având adâncimea cu minim 50 cm sub cota canalului de protecție. Conductele de canalizare vor traversa căminele de control și se vor descarca în căminele de vizitare de pe rețeaua de canalizare.

Concluzii:

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), în baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la detinatorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

alimentarea cu căldură

Necesarul de căldură pentru încălzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 și al STAS-ului 1907/2-91, ținând cont de temperatura aerului exterior, $t_e = -18^\circ\text{C}$ (zona climatică III), viteza vântului $v = 7 \text{ m/s}$ (zona eoliană IV), parametrii aerului interior, în funcție de destinația încăperilor, de orientare și de elementele constructive de închidere exterioară ale clădirii.

Soluția optimă pentru încălzire este cea cu centrala termică murală proprie, pe gaze naturale care se va amplasa pe frontul de la bucatărie.

deseuri

Se prevede asigurarea colectarii selective (pubele) a deseurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de catre operatorul urban de gospodarie comunală. Acestea se vor amplasa la calea de acces.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al constructiilor: **locuinta, foisor, parcare acoperita**
- 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 –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

SUPRAFATA PARCELA CONSTRUIBILA	604,00mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT	0,00mp	0,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUS	170,00mp	28,15%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE, ALEI	103,75mp	17,18%
IMPREJMUIRE TEREN	19,75mp	3,27%
SPATII VERZI	273,50mp	45,28%
RETRAGERI PROPRIETARE LA STRAZI	-37,00mp	-6,12%
TOTAL PARCELA	567,00mp	93,88%
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (servitute cale acces)	311,00mp	
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (retragere cale acces)	26,80mp	
TOTAL servitute CALE DE ACCES	337,80mp	
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (servitute str.Bucovina	60,00mp	
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (retragere str.Bucovina	10,20mp	
TOTAL servitute Str. Bucovina	70,20mp	

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin investitia propusa se va realiza o locuinta obisnuita formata din camera de zi, bucatarie, trei dormitoare, trei bai si un subsol util.

6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investitia se va realiza integral de beneficiar.

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire locuinta S+P+1E, foisor, parcare acoperita.
4. Platforme si trotuare incinta
5. Acces carosabil.
6. Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh-DE)
Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botosani va putea trece la fazele DTAC si PTh de proiectare.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie in act de autoritate al administratiei locale si capata valoare juridica.

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

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

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica de specialitate.

BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține 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 - republicata;

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 LOCUINTA D+P+1 ETAJ, FOISOR, PARCARE ACOPERITA, IMPREJMUIRE

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 - republicata;

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

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicata;

Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri 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