

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

##### 1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE”**

##### 1.1.2. Beneficiar: PODARU RODICA

Str. Tatarilor, Nr. 91, Mun. Botosani

##### 1.1.3. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL

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

##### 1.1.4. Data elaborarii: sept. 2014

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata PODARU RODICA din Botosani pe parcela cadastrala 112/20, Sola 15 si CF 62241. Folosinta actual a terenului este de *teren arabil*, liber de constructii, situat in extravilanul mun. Botosani.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 346 din 09.06.2015 se solicita schimbarea partiala a destinatiei parcelei din teren arabil in curti-constructii, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.61 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. 346 din 09.06.2015 , amplasamentul se afla in UTR nr.61, situat in extravilanul municipiului, in afara limitei de stabilitate. Parcela de 1500.00 mp este dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr 2997/21.06.2000, avand deschidere la doua cai de acces.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

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

Documentatia RT elaborata in luna octombrie 2010 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

## **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul pe care se afla constructia ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in Sola 15, PC 112/20, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia EST), se realizeaza din Drumul de acces ce face legatura cu str.Pacea, deschiderea parcelei fiind de 19.59m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 3.50m in dreptul zonei studiate si prezinta imbracaminte rutiera supla.

Accesul secundar pe amplasament (aflat pe directia SUD), se realizeaza din Calea de acces, deschiderea parcelei pe latura lunga fiind de 76.95m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 5.45m si 8.00m in dreptul

zonei studiate. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **19.59 m** ce constituie accesul la Drumul de acces (spre EST), latura posterioara de **19.60m**(spre VEST), si cu o adancime de **50.06m** pe latura NORD, respective **76.95m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **1500.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Drum de acces (EST)
- Proprietate privata (NORD) – Drum de acces
- Cale de acces (SUD)
- Proprietate privata (VEST) – Cale de acces

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

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

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

POT = 0%, CUT = 0.00

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.61. amplasamentul se situeaza in UTR nr.61 (Statia de gaze)- zona situata partial in intravilan .

– **TAG**- terenuri agricole aflate in extravilan

**Funcțiunea dominantă** in UTR este cea de terenuri agricole in extravilan (TAG), dar si de locuire (LMu1) pentru terenurile din intravilan.

Zona actualmente este in curs de dezvoltare atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere edilitar, cu cladiri (locuinte si si functiuni complementare) cu inaltimi de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

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

### 3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E

### 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 ;
  - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
  - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana fizica
- Acesta din urma se regaseste in CAD 2038/1 si CF 62241 .

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea – Campia Moldovei  
Subregiunea – Jijia Superioara

Platoul pe care este asezata locatia studiata are inclinari slabe spre vest.

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

**RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2**

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

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

#### **Adancimea apei subterane**

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

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

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

$$A_g = 0.16$$

$K_s$  – coeficient de seismicitate = 0,16

$T_c$  – perioada de colt = 0.7

$M_{sk}$  – 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.

**TAG-** zona pentru terenuri agricole situate in extravilan.

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

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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este ocupat de constructii.

### 3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

#### **Alimentare cu apa**

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

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

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

#### **Alimentare cu energie electrica**

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

#### **Telefonie**

Nu este cazul

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

Obiectivul nu necesita incalzire.

## **Cap.4. REGLEMENTARI**

Prin tema de proiectare, PODARU RODICA ( proprietar) doreste sa construiasca o anexa pentru exploatare agricola , in scopul depozitarii produselor agricole si uneltele

necesare, precum si imprejmuirea terenului. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

**UTR nr. 61**(Statia de gaze)- zona situata partial in intravilan .

**TAG**- terenuri agricole aflate in extravilan – 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 depozitare a produselor agricole obtinute, precum si a uneltelor necesare aferente activitatilor desfasurate.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate.

#### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de depozitare (100%). cu regim de inaltime P, amplasat in UTR 61 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic este de predominant LMu1, pentru terenurile aflate in intravilan si TAG pentru terenurile aflate in extravilan.

Vor fi propuse retrageri pana la limita legala de 2m in zonele care nu prezinta interes estetic sau functional, se vor crea deschideri si spatii ample care zonele de acces. De asemeni, avand in vedere distanta de 2.00m fata de limita de proprietate, constructiile vor fi proiectate cu jgheaburi ascunse (fara streasina).

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil. (a se vedea plansa de Reglementari Urbanistice).

#### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 62241 ) parcela are S= 1500.00 mp.

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

##### **a) ANEXA P.**

AC PARTER = 60.00 mp  
- Camera 1=28.15mp  
- Camera 2= 25.00mp

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

##### **DISTANTE**

1) Anexa propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **45.50m** fata de limita de proprietate cu Drumul de acces (EST);
- **Posterior** – situata la **20.10m** fata de limita de proprietate cu proprietate privata (VEST)
- **Lateral dreapta** – situata la **2.00m** fata de limita de proprietate privata. (NORD);
- **Lateral stanga** – situata la **11.50m** fata de limita de proprietate cu Calea de acces. (SUD).

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

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: Calea de acces (SUD).

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

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din Calea de acces, 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 terenului agricol.

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+M)**.

#### 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

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

- accesul carosabil se va realiza din Calea de acces(SUD).

- Accesul pietonal pe amplasament se va realiza tot din Calea de acces(SUD).  
Suprafata pietonala cat si cea carosabila se va realiza din pavele antiderapante autoblocante.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

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

Parcela se afla sub incidenta art.3 alin (1) din LG.17/2014

Obiectivul propus se afla la mai putin de 2400 m fata de obiectivele speciale stipulate in Lg. 17/2014 art.3(1) , respectiv U.M 01189 Botosani.

Parcela nu este vecina cu parcelele U.M 01189 Botosani.

Va fi obtinut avizul Ministerului Apararii Nationale-Statul Major General, Serviciului Roman de Informatii si Ministerului Administratie si Internelor.

#### 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

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



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

Imprejmuirea de 166.20ml este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile si realizata din plasa sudata cu stalpi metalici si fundatii izolate 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 Calea de acces si constructia propusa.

Pe terenul ramas liber se vor planta pomi fructiferi si se vor realiza culturi sezoniere.

#### 4.13. Profiluri transversale specifice

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

Prin PUD se propune si amenajarea si largirea cii de acces prin crearea de trotuare de 1.00m pe ambele sensuri, si o latime a carosabilului de 7.00m in dreptul zonei studiate.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala semnificative pentru corelarea cotei  $\pm 0.00$  cu cota terenului natural .

Constructia va fi amplasata tinand cont de panta terenului, rezultand astfel o diferenta de nivel de aproximativ 0.35m.

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.346 din 09.06.2015 si respectarea RLUB pentru UTR 61 – TAG subzona cu terenuri agricole aflate in extravilan.

### **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 4 laturi (la strada, laterala dreapta, stanga si posterior).

Constructia proiectata (anexa) va fi retrasa cu 5.00m fata de limita alinierii existente, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

#### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- ANEXA P                      **H max = 6.70m de la ±0.00**  
   **H max = 6.80m de la CTS**

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

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 4.00%

#### **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 = 0.04

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II

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

In prezent zona dispune doar de energie electrica.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

#### **Alimentare cu apa rece**

Obiectivul propus nu necesita alimentare cu apa .

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

Obiectivul propus nu necesita incalzire.

#### **Canalizare/ ape uzate**

Nu este cazul.

#### **Instalatii de telecomunicatii**

Nu este cazul.

#### 4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 62578

##### BILANT TERITORIAL

Parcela PODARU RODICA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	1500,00	100	1500,00	100
Suprafata construita la sol	Ac			60.00	
TOTAL AC				60.00	4.00
Suprafata desfasurata	Adc			60.00	
Circulatii pietonale				66.65	4.45
Circulatii auto si parcare				28.25	1.90
Spatii verzi		1000,00	100	1345.10	89.68
 POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ 4.00%  CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,04					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

