

PUD Construire locuinta P+M si  
imprejmuire teren  
Str. Adrian Adamiu, Nr. 11A , mun.  
BOTOSANI

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

##### 1.1.1. Denumirea proiectului

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

##### 1.1.2. Beneficiar: POPOVICI GHEORGHE

Sat Cristian, com. Cristian, jud. Brasov, str.  
M.Eminescu, nr. 24

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

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

##### 1.1.4. Data elaborarii: noiembrie 2014

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata POPOVICI GHEORGHE din Botosani pe parcela cadastrala NC si CF 62129, situata pe str. Adrian Adamiu nr. 11. Folosinta actual a terenului este de *teren curti constructii si arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 441 din 10.07.2014 se solicita schimbarea 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.53 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 si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 441 din 10.07.2014 amplasamentul se afla in UTR nr.53, situat in intravilanul municipiului, pe str. Adrian Adamiu nr. 11. Parcela de 270.00 mp este dobandita prin contract de intretinere nr 2424/17.05.2014, avand deschidere la str. Adrian Adamiu.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

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

Documentatia RT elaborata in luna septembrie 2014 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

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

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul pe care se afla constructia ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in str. Adrian Adamiu, nr.11A, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia EST), se realizeaza din str. Adrian Adamiu , deschiderea parcelei fiind de 24.70m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 4.45m si 5.10m in dreptul zonei studiate , cu supralargire de aprox. 2.40m si prezinta imbracaminte rutiera supla. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **24.70 m** ce constituie accesul la str. Adrian Adamiu (spre EST), latura posterioara de **25.50m**(spre VEST), si cu o adancime de **10.30m** pe latura NORD, respective **11.20m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **270.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Adrian Adamiu (EST)
- Proprietate privata Ciornea Ionel (NORD) – Str. Adrian Adamiu
- Proprietate privata Saranciuc Ovidiu (SUD) – Aleea Nucului
- Proprietate privata Ciornea Ionel (VEST) – Str. Adrian Adamiu

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.8.14. amplasamentul se situeaza in UTR nr.53 (Zona Industriala I)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului – centru secundar Gara-Popauti.

– **LMu2**- subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltime maxima 10.00m cu echipare edilitara de tip urban.

DESTINATIA PARCELELOR:

- **Funciunea dominanta** este I1 – unitati industriale, depozite si transport.
- **Funciuni complementare admise** : **LMu2**, IS, Llu1, Llu2, I2, A, Pp, GC+TE, CCr.

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.

### 3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de constructii după cum urmează:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E

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

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Adrian Adamiu);
  - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
  - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana fizica
- Acesta din urma se regăsește în NC / CF 62129 .

### 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 încadrează în: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioara

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos-prafos, galben, macroporic, plastic vartos.

**RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2**

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

Amplasamentul studiat nu este inundabil și este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

#### **Adancimea apei subterane**

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3.50m-4.00m

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

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

$A_g = 0.20g$

$T_c$  – perioada de colt = 0.7s

Msk – grad seismic asimilat = VIII

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

### 3.8. Analiza fondului construit existent.

**LMu2-** subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltime maxima 10.00m cu echipare edilitara de tip urban.

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 exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face dintr-un put forat.

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

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor menajere se va face la reseaua de canalizarea a mun. Botosani..

#### **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 energie

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

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

## Cap.4. REGLEMENTARI

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

**UTR nr.53** (Zona Industriala I)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului – centru secundar Gara-Popauti.

– **LMu2**- subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltime maxima 10.00m 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 unei locuinte P+M, cu acces din str. Adrin Adamiu si imprejmuirea terenului.

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

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

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de locuire (100%), cu regim de inaltime P+M, amplasata in UTR 53 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic sunt predominant industriale, de depozitare si transport, insa subzona complementara LMu2, este predominant rezidentiala cu cladiri de locuinte si functiuni complementare de tip urban cu inaltime de pana la 10,00 m.

Vor fi propuse retrageri pana la limita legala de 1.00m (fara goluri de ferestre sau usi) in zonele care nu prezinta interes estetic sau functional, se vor crea deschideri si spatii ample care zonele de acces.

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

#### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara CAD/CF 62129 ) parcela are S= 270.00 mp.

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

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

AC PARTER = 75.00 mp

- Hol acces+casa scarii
- Living
- Bucatarie
- Baie

AC MANSARDA = 75.00mp

- Hol +casa scarii
- 2 Dormitoare
- Spatiu depozitare

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

##### **DISTANTE**

1)Locuinta propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **2.00m** fata de limita de proprietate cu str. Adrian Adamiu (EST);
- **Posterior** – situata la **1.30m – 1.60m** fata de limita de proprietate cu Ciornea Ionel (VEST)
- **Lateral dreapta** – situata la **15.40m** fata de limita de proprietate cu Ciornea Ionel (NORD);
- **Lateral stanga** – situata la **1.00m – 1.30m** fata de limita de proprietate cu Saranciuc Ovidiu (SUD) – se propune realizarea unui perete antifoc, fara goluri de ferestre sau usi.

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

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din retea stradala existenta: strada Adrian Adamiu.

## **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face direct din Calea de acces, fiind respectate distanțele legale dintre construcții și limita proprietății precum și lățimea de 3.50m a căii de acces.

### **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 accentul pe organizarea spațiului liber și amenajarea spațiilor verzi.

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea construcțiilor din imediată apropiere fiind de 5.50 m (Parter).

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

Nu este cazul.

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

- accesul carosabil se va realiza din str. Adrian Adamiu.  
Se propune realizarea unui loc de parcare cu acces direct din str. Adrian Adamiu.

Prin PUD se propune amenajarea căii de acces (str. Adrian Adamiu), prin crearea unei alveole în dreptul zonei studiate și menținerea căii de acces de 4.00m.

- Accesul pietonal pe amplasament se va face din str. Adrian Adamiu.  
Suprafața pietonală se va 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.



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

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

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

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

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

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

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

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

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

Imprejmuirea de 71.70ml este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile si realizata din zidarie cu fundatii din BA frontal si din tabla profilata cu stalpi metalici pe laterale.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie.

Se va amenaja a alee pietonala pavata pentru a face legatura dintre str Adrian Adamiu 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 sud-nord. Imobilul propus nu va influent semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

Calea de acces este o fundatura si are o lungime de aprox. 95.00 m si deservește 4 proprietati din care doar prima este ocupata de constructii de locuinte. Ultima proprietate este ocupata de o anexa cu caracter sezonier.

Parcela proprietate Popovici se afla la aprox. 30.00m fata de strada principala Adrian Adamiu.

Prin PUD se propune amenajarea caili de acces (str. Adrian Adamiu), prin crearea unei alveole in dreptul zonei studiate si mentinerea caili de acces de 4.00m.

Conform RGU art. 4.11.1 pentru alei carosabile cu o lungime de 30m, vor fi prevazute suprafete pentru manevre de intoarcere si o latime a carosabilului de min. 3.5m.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala pentru realizarea si 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 0.15m.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

Socul va fi inaltat cu 0.45m de la CTS.

#### 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr.441 din 10.07.2014 si respectarea RLUB pentru UTR 53 – LMU2 subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltime maxima 10.00m cu echipare edilitara de tip urban, regim P+M si regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

### **IMPREJMUIREA TERENULUI**

LUNGIME IMPREJMUIRE = 71.70 ml

- Imprejmuirea se va realiza pe toate laturile cu soclu si zidarie din caramida si placare cu piatra naturala .
- Inaltimea =2.00m



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 municipiului.

#### **Instalatii de telecomunicatii**

Nu este cazul.

### **4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 62129**

#### **BILANT TERITORIAL**

Parcela POPOVICI GHEORGHE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	270,00	100	270,00	100
Suprafata construita la sol Locuinta	Ac	0		75.00	28.00%
TOTAL AC				75.00	28.00%
Suprafata desfasurata	Adc	0		150.00	
Circulatii pietonale		0		24.10	8.93%
Circulatii auto si parcare		0		25.65	9.50%
Spatii verzi amenajate		270,00	100	145.25	53.80%
POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ 28.00%					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,56					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai