



**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

**BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

**A. PIESE SCRISE :**

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

COLECTIV DE ELABORARE

C.U. NR. 624/30.09.2016,

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

ACT DE ADJUDECARE ÎNCHEIAT ÎN DATA DE 29.06.2016 – DOSAR EXECUTARE NR. 137/06.02.2013

AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ E.ON MOLDOVA DISTRIBUȚIE - CENTRU REȚEA BOTOȘANI
- AVIZ ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE
- AVIZ E.ON MOLDOVA – GAZE NATURALE
- AVIZ TELEFONIZARE
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ
- ACORD MEDIU
- AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
- AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI
- AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

STUDIU GEOTEHNIC

MEMORIU GENERAL

CAIET DE SARCINI

**B. PIESE DESENATE :**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Plan de încadrare în localitate ..... | 1 |
| Situație existentă.....               | 2 |
| Reglementări urbanistice.....         | 3 |
| Circulația terenurilor.....           | 4 |
| Echiparea tehnico-edilitară.....      | 5 |



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 237/2016

---

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

---

### COLECTIV DE ELABORARE

---

#### URBANISM

- urb. arh. Dan Octavian Botez

#### ARHITECTURĂ

- arh. Dana GHIGA

- arh. Ionuț FRĂȘINESCU

#### RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- P.F.A. DRANCĂ ANDREI - IULIAN

#### STUDIU GEOTEHNIC

- S.C. DRINCON S.R.L.



## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. **Denumirea proiectului:** PROIECT NR. 237/2016 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –  
**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
2. **Amplasament:** ALEEA GENERAL GH. AVRĂMESCU, NR. 20, MUN. BOTOȘANI
3. **Beneficiar:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
4. **Investitor:** S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L., C.U.I. RO16876474, LOCALITATEA HUDUM, COMUNA CURTEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI
5. **Elaborator:** S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
6. **Data elaborării:** DECEMBRIE 2016

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea 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.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 624/30.09.2016 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil S+P+3 cu destinația de LOCUIRE. Se propune construirea unei clădiri cu sistem constructiv din cadre de b.a., închideri exterioare din zidărie și acoperiș tip șarpantă.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

#### 1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- 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 - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- 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 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- 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 - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

### 1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

**Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3):** cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

**Reglementările de Urbanism (capitolul 4):** enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

**Piesele desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1/200 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

### 1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apărea între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

### 1.6. MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu a fost întocmit într - un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

## CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 732,00 mp**) – aparține persoanei juridice S.C. PROFIZO.BEK S.R.L.

**Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Aleea GENERAL GH. AVRĂMESCU nr. 20 – NR. CAD. 5042, C.F. 50276.**

Terenul este situat în apropierea școlii generale nr. 11, în cadrul unei zone predominant rezidențiale – cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – Llu1.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 624/30.09.2016 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

#### 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 18** cu funcțiune dominantă **Llu1** (zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri Llu1) **și funcțiuni complementare admise: IS, Lmu2, Llu2, I1(existente), Pp, CCr.**

## **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

**Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor.**

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.7. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire clădiri cu spații de locuit) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează investitorul S.C. PROFI IZO.BEK S.R.L., sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona din UTR nr.18 – stabilite prin PUG – Botoșani.

## **CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Aleea General Gh. Avrămescu nr. 20. În prezent terenul are acces carosabil și pietonal.

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI**

Terenul are o formă neregulată și o suprafață de 732,00 mp.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal – Aleea General Gh. Avrămescu;
- Lateral – Locuințe colective – ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI NR. 38 și locuința prop Berîșteanu Ioan;
- Posterior – Sala de sport Școala generală nr. 11;

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită îmbătrânirii.

Zona învecinată este ocupată de locuințe colective, locuințe individuale, clădiri pentru învățământ, spații comerciale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

### **3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții. Pe teren există o locuință compusă din trei camere, antreu și bucătărie în suprafață construită la sol de 88,57 mp și o magazie în suprafață construită la sol de 8,40 mp; construcții ce urmează a fi desființate.

### **3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC**

Zona studiată este o zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de P+4, dar și de P, P+1, P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

### **3.4. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Zona studiată este o zonă rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare.

### **3.5. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

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

- Zona străzilor – domeniu public de interes local – ALEEA GENERAL GH. AVRĂMESCU.
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu (s = 732,00 mp) – aparține persoanei juridice S.C. PROFI IZO.BEK S.R.L. – dobândit prin ACT DE ADJUDECARE INCHEIAT ÎN DATA DE 29.06.2016 – DOSAR EXECUTARE NR. 137/06.02.2013.

### **3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

### 3.7. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

### 3.8. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime S+P+3E, fiind amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de  $a_g = 0.20$ .

Cota +/- 0,00 va fi situată cu aproximativ 1,40 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț –  $T_c = 0,7$  sec conform P.100 - 1/2013
- Zona climatică: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adâncimea de înghet  $H = -1,00 - 1,10$  m (STAS 6045/77)
- Nivelul maxim al apelor freatice – cca 3,50 m (raportat la CTN)

### 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

Folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII.

Pe terenul studiat există în prezent două construcții, ce urmează a fi demolate.

### 3.10. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, energie termică, rețea de telefonie, rețea de televiziune prin cablu, rețea de transport urban și de salubritate.

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite.

## CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Urmare 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:

### 4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil S+P+3E cu destinația de locuire, amplasat independent pe lot.

SE PROPUNE REALIZAREA UNUI IMOBIL CU MAXIM 12 APARTAMENTE, 12 locuri de parcare (8 locuri la demisol și 4 exterior) și boxe pentru depozitare în pod.

Subsolul a rezultat datorită necesității asigurării locurilor de parcare necesare investiției.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

### 4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea 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 față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii 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.

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- Asigurarea confortului 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 compozitionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

### b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită acces ușor în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru acces carosabile și pietonale, etc.

### Construcții existente menținute:

- Nu este cazul, construcțiile de pe amplasament urmează să fie demolate.

### Construcție propusă:

#### Imobilul S + P + 3E va cuprinde:

- la subsol: locuri de parcare;
- în pod: boxe pentru depozitare – cca 225,00 mp;
- la parter și la etajele 1,2 și 3: câte 3 apartamente pe nivel.
  - suprafața construită la sol – cca. 290,00 mp,
  - suprafața construit desfășurată – cca. 1.140,00 mp;
    - subsol – cca 280,00 mp – sunt propuse 8 locuri de parcare și casa scării.
    - parter – cca 290,00 mp – sunt propuse 3 apartamente.
    - etaj 1 – cca 290,00 mp – sunt propuse 3 apartamente.
    - etaj 2 – cca 290,00 mp – sunt propuse 3 apartamente.
    - etaj 3 – cca 290,00 mp – sunt propuse 3 apartamente.
    - În pod se vor amenaja boxe pentru depozitare.
- Dimensiuni maxime în plan: cca 19,58 m x 14,48 m;
- Regim de înălțime S+P+3E
  - înălțimea maximă la cornișă este de cca. 12,40 m / coama intermediară cca. 14.60 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 14,00 m în zona de acces în zona de parcare);
  - înălțimea maximă la coamă este de cca. 16.40 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 17,80 m în zona de acces în parcare);

### Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 224,27mp – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces, rampă de acces la subsol și 4 locuri de parcare.

### Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 217,73 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.



## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Împrejmuirea terenului (cca 100,00 ml) se va face în limita proprietății, elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea vor fi situate în interiorul proprietății.

**Racorduri edilitare, rețele de incintă** - construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare menajeră de la rețelele existente la limita proprietății.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACT DE ADJUDECARE ÎNCHEIAT 29.06.2016 – DOSAR DE EXECUTARE NR. 137/06.02.2013
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 624/30.09.2016 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

### **4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI**

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Suprafața terenului</b>         | = 732,00 mp din care: |
| Construcții                        | S.c.= 290,00 mp,      |
|                                    | S.d.c. = 1.665,00 mp  |
| Spații verzi                       | = 217,73 mp,          |
| Circulații pietonale și carosabile | = 224,27 mp,          |

S – a urmărit realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție. Imobilul este o construcție monobloc cu o structură pe cadre din beton armat. Închiderile exterioare se vor face cu cărămidă sau bca și termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioară, tâmplărie PVC cu geam termopan. Finisajele interioare și compartimentările se vor realiza cu plăci de gipscarton, bca sau cărămidă, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli și pereți.

■ Construcția studiată se încadrează la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** (conform H.G. 766/1997) și la **CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ** (conform Normativului P100 – 1/2013).

### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

### **4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Aleea General Gh. Avrămescu.

### **4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

### **4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

### 4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

### 4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

### 4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

### 4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei este relativ plat.

### 4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota  $\pm 0,00$  la cca. 1,40 m față de terenul amenajat.

### 4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt:

- Locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3;
- Teren proprietate privată ce aparține persoanei juridice S.C. PROF IZO. BEK S.R.L.– dobândit prin ACT DE ADJUDECARE ÎNCHEIAT ÎN DATA DE 29.06.2016; DOSAR DE EXECUTARE NR. 137/06.02.2013.

**Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:**

**Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.4.24 din R.L.U.B.**

\*\*\* 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:

- coeficientul 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;**

**CUT = SD/ST = 1.385,00/732,00 = 1,89 mai mic de cat maxim 2,0 admis prin R.L.U.B.**

- procentul 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.

**POT = SC/ST = 290,00/732,00 = 39,62 % - comparativ cu max 40 % admis prin R.L.U.B.**

**Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = (1.89/39.62)= 4,78 mai mic de cat maxim 5,0 admis prin R.L.U.B.**

## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.4.22. din R.L.U.B. și este de **Subsol+Parter+3etaje** cu:

- h max la cornișă – cca. 12,40 m / coama intermediară cca.14,60 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 14,00 m în zona de acces în zona de parcare);
- înălțime maximă la coamă este de cca. 16,40 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 17,80 m în zona accesului în parcare);

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament).

Prin proiect se asigură 12 locuri de parcare, din care 8 locuri în subsolul clădirii și 4 locuri în exteriorul clădirii.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.4. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 217,73 mp., cca. 29,74% din suprafața terenului aferent, respectiv cu cca. 19,74% mai mult decât prevederile din R.L.U.B.

### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze natural, energie electrică și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

#### **Alimentarea cu apă**

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă (Nova Apaserv).

#### **Canalizare**

Canalizarea se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă (Nova Apaserv).

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la rețeaua din zonă pe baza unei documentații proprii întocmite de deținătorul rețelei.

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

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

### **4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

| BILANȚ TERITORIAL |  | EXISTENT |        |        | PROPUȘ  |          |        |
|-------------------|--|----------|--------|--------|---------|----------|--------|
| NR. CRT.          | CONSTRUCȚII, UTILITĂȚI                                     | SC - mp  | SDC-mp | %      | SC - mp | SDC-mp   | %      |
| 1                 | CONSTRUCȚII  | 96.97    | 96.97  | 13.25  | 290.00  | 1,665.00 | 39.62  |
| 2                 | TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE | 0.00     | 0.00   | 0.00   | 224.27  | 0.00     | 30.64  |
| 3                 | SPAȚII VERZI   | 635.03   | 0.00   | 86.75  | 217.73  | 0.00     | 29.74  |
|                   | TOTAL SUPRAFEȚE TEREN                                      | 732.00   |        | 100.00 | 732.00  |          | 100.00 |
|                   | PROCENT OCUPARE TEREN - POT                                |          | 13.25  |        |         | 39.62    | %      |
|                   | COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT                         |          | 0.13   |        |         | 1.89     |        |
|                   | NUMĂR NIVELURI -NR.NIV                                     |          | 0.00   |        |         | 4.78     |        |



## CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - " REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

### **CAP.5. CONCLUZII**

- 1.a. În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.
- 2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă – aceea de locuire.
- 3.a. Constructia propusă nu impiedică cu nimic viața intimă a locuitorilor din zonă.
- 4.a. Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus.
- 5.a. Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei. După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

**INTOCMIT,**  
arh. Ionuț FRĂSINESCU

**COORDONATOR,**  
arh. urb. Dan Octavian BOTEZ