

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

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

1.1.2. Beneficiar: ROPOTA MARGARETA

str. Valcele, nr. 46

1.1.3. Proiectant: SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. Data elaborarii: decembrie 2014

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata ROPOTA MARGARETA din Botosani pe parcela cadastrala 159/3, NC si CF 62727, situata pe str. Valcele nr. 46. Folosinta actual a terenului este de *teren arabil*, liber de constructii.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 164 din 11.03.2014 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.36 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. 164 din 11.03.2014 amplasamentul se afla in UTR nr.36, situat in intravilanul municipiului, pe str. Valcele nr. 46. Parcela de 2500.00 mp, din care 1200.00 mp situati in intravilan, este dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr 3061/24.05.2002, avand deschidere la str. Valcele.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna mai 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. Valcele, nr.46, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia VEST), se realizeaza din str. Valcele , deschiderea parcelei fiind de 29.39m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 4.40m si 4.65m in dreptul zonei studiate si prezinta imbracaminte rutiera supla. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Prezentul studiu se va realiza pe suprafata de teren situata in intravilan (S=1200.00mp).

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **29.39m** ce constituie accesul la str. Valcele (spre VEST), latura posterioara de **29.28m**(spre NORD), si cu o adancime de **40.92m** pe latura NORD, respective **40.90m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **1200.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Valcele (VEST)
- Proprietate privata Cobaschi C. (NORD) – Str. Valcele
- Proprietate privata Tomososchi G. (SUD) – Str. Valcele
- Extravilanul Mun. Botosani (EST)

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.8.36. amplasamentul se situeaza in UTR nr.36 (Cismea)- zona situata partial in intravilan .

-Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 cu inaltime maxima 10.00m .

-Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

DESTINATIA PARCELELOR:

- **Funcțiunea dominantă** este LMrf1 – locuinte si functiuni complementare

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 studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E

Anexe gospodaresti – P

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 (Str. Valcele);
 - Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
 - Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana fizica
- Acesta din urma se regaseste in NC / CF 62727 .

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

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

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul studiat nu este inundabil si are un potential de producer al alunecarilor mediu .Km=0.43

Dintre masurile care se vor lua pentru prevenirea alunecarilor de teren, din perimetrul cercetat, amintim: - drenarea apelor de suprafata si subterane prin care se reduce sau se evita inmuierea rocilor, indeosebi a depozitelor din formatiunile acoperitoare, de catre apa provenita din ploii sau zapezi, care modifica valoarea proprietatilor fizico-mecanice ale rocilor.

-in lucrarile de drenare a apei de suprafata intra nivelarea suprafetei alunecarilor si a zonelor vecine si executia de rigole, santuri si canale.

-inierbarea, plantatiile si impaduririle reprezinta o masura ajutatoare, cu effect pozitiv, ea aplicandu-se dupa nivelarea terenului si asigurarea scurgerii apelor de suprafata.

-reducerea pantei taluzelor si versantilor care se face prin executia de berme la partea superioara sau crearea unor contrabanchete la baza taluzului sau versantului.

Se vor practica sapaturi pentru fundatii de extindere redusa, urmata imediat de punerea in opera a betoanelor si realizarea umpluturilor.

Se interzice lasarea sapaturilor deschise timp indelungat pentru a nu deteriora indicia geotehnici cu efecte negative asupra stabilitatii.

Se interzice realizarea de excavatii sau incarcari necontrolate asupra zonei fara prezenta specialistilor in domeniu.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 7m-10m de la CTN. Nu s-au depistat izvoare in versant.

Parametri seismici caracteristici zonei

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

$$A_g = 0.20g$$

$$T_c - \text{perioada de colt} = 0.7s$$

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

3.8. Analiza fondului construit existent.

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.36. amplasamentul se situeaza in UTR nr.36 (Cismea)- zona situata partial in intravilan .

-Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 cu inaltime maxima 10.00m .

-Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri 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.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului 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

In prezent in zona, in zona amplasamentului nu exista retele de energie

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

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

Cap.4. REGLEMENTARI

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

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.36. amplasamentul se situeaza in UTR nr.36 (Cismea)- zona situata partial in intravilan .

- Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 cu inaltime maxima 10.00m .
- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste amenajarea unei locuinte D+P+M, cu acces din str. Valcele 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 D+P+M, amplasata in UTR 36 . Caracteristicile functionale ale zonei din punct de vedere urbanistic sunt exclusiv rezidentiale.

Vor fi propuse retrageri pana la limita legala de 2.00m 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 NC/CF 62727) parcela studziata are S= 1200.00 mp.(intravilan)

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

a) LOCUINTA D+P+M

AC DEMISOL = 50.00 mp

- C.T.

- Spatiu depozitare

AC PARTER = 70.00 mp

- Hol acces+casa scarii

- Living

- Bucatarie

- Baie

AC MANSARDA = 70.00mp

- Hol +casa scarii

- 2 Dormitoare

- Baie

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1)Locuinta propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **7.60m** fata de limita de proprietate cu str. Valcele (VEST);

- **Posterior** – situata la **21.00m** fata de limita de proprietate cu Extravilanul Mun. Botosani (EST)
- **Lateral dreapta** – situata la **18.85m** fata de limita de proprietate cu Tomososchi G. (SUD);
- **Lateral stanga** – situata la **2.00m** fata de limita de proprietate cu Cobaschi C. (NORD)

ACCESSE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto se fac din reseaua stradala existenta: strada Valcele.

ACCESSE 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 precum si latimea minima de 3.50m a caii de acces.

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 spatiilor verzi.

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 aprox. 7.50 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 str. Valcele.
Se propune realizarea unui loc de parcare cu acces direct din str. Valcele.

Prin PUD se propune amenajarea caii de acces (str. Valcele), prin supralargirea carosabilului si crearea de trotuare.

- Accesul pietonal pe amplasament se va face din str. Valcele. Suprafata pietonala 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 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 exclusiv rezidentiala cu functiuni complementare.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 140.47ml este realizata in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile si realizata din zidarie si fier forjat 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 Valcele si locuinta.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon), se vor planta pomi fructiferi si culturi agricole.

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta pe directia vest-est. Imobilul propus nu va influent semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

Prin PUD se propune amenajarea caili de acces (str. Valcele), prin supralargirea carosabilului pana la 7.00m si crearea de trotuare de 1.00m.

Conform RGU art. 4.11.1 pentru alei carosabile cu o lungime mai mare de 100m, carosabilul va avea minim 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel putin pe o latura.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente presupune lucrari semnificative de sistematizare verticala pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural.

Constructia va fi amplasata tinand cont de panta terenului, rezultand astfel o diferenta de nivel de aproximativ 2.30m.

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 0.30m de la CTS.

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

In conformitate cu CU nr.164 din 11.03.2014 si respectarea RLUB pentru UTR 36 – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 cu inaltime maxima 10.00m ,subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban , regim D+P+M si regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

ALINIERA 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 (locuinta) va avea un regim de aliniere de 7.60m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- **LOCUINTA D+P+M H max = 7.40m de la ±0.00**
H max = 9.70m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 5.83%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 35%.

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 = 0.16

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II
Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1,00.

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

In prezent zona dispune de utilitatile.

Alimentarea cu energie electrica

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

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se face din putul forat printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala cu combustibil lemnos proprie. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si 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 ROPOTA MARGARETA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	1200,00	100	1200,00	100
Suprafata construita la sol Locuinta	Ac	0		70.00	5.83%
TOTAL AC				70.00	5.83%
Suprafata desfasurata	Adc	0		200.00	
Circulatii pietonale		0		62.00	5.16%
Circulatii auto si parcare		0		18.00	1.5%
Spatii verzi amenajate		1200,00	100	1050.00	87.50%
POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ 5.83%					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ 0,16					

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

Intocmit: arh. Prisacariu Raluca

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai