

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Aleea Iacob Iacobovici – nr 30	PR.NR. 250 / 03/2015
	<b>beneficiar:</b> SERBAN ILIE IULIAN si SERBAN ELENA BOTOSANI	Faza PUD

## **PROIECT NR. 250 / 2015**

### **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA si IMPREJMUIRE TEREN BOTOSANI, Aleea Iacob Iacobovici – nr. 30**

#### **faza : PLAN URBANISTIC de DETALIU**

**BENEFICIAR :**      **SERBAN ILIE IULIAN si  
SERBAN ELENA**  
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. TOP PTOIECT S.R.L. – BOTOSANI**

Ing. Males Catalin

**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 vacinatati

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
T0	Plan de situatie topografic vizat OCPI	Scara 1:200

***anexe***

- Certificat de Urbanism nr. 394 / 23.06.2014, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare nr. 1607 / 27.11. 2012 ,
- Ridicare Topografica .
- Studiu Geotehnic.

- avize :

- E-ON energie,
- Apă – Canal,
- 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 P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Aleea Iacob Iacobovici – nr 30	PR.NR. 250 / 03/2015
	<b>beneficiar:</b> SERBAN ILIE IULIAN si SERBAN ELENA BOTOSANI	Faza PUD

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**NR. PROIECT :** 250/2015 - faza PUD

**DENUMIRE PROIECT :** "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA  
si IMPREJMUIRE TEREN"

**AMPLASAMENT:** Aleea Iacob Iacobovici, nr.30, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

**BENEFICIAR:** SERBAN ILIE IULIAN si SERBAN ELENA

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

**DATA ELABORARII :** MARTIE 2015

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- 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 Zonal aprobat cu hotărârea de Consiliu Local Botosani, nr.106 si 255 din 2009, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 394 / 23.06. 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 P+1E, o anexa gospodareasca si o imprejmuire pe un teren proprietate privata.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Aleea Iacob Iacobovici, nr. 30, respectiv subzona exclusive rezidentiala cu cladiri de tip urban, in intravilanul Mun. Botosani si este proprietate privata apartinand familiei Serban Ilie Iulian si Serban Elena.

- 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 Aleea Iacob Iacobovici, nr.30 .

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 nord a acestuia ,caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe relativ mari de gradini.

Situat pe Aleea Iacob Iacobovici, nr.30, Botosani, in suprafata de 2000,00mp, terenul este liber de sarcini si apartine familiei Serban Ilie Iulian, fiind dobandit prin Contract de Vanzare/Cumparare nr.1607 din 27.11.2012.

Terenul, avand forma apoximativ dreptunghiulara, are un front mic de 19,53m spre calea de acces si o adincime de 102,85m. Accesul existent la parcelă este asigurat din calea de acces, drum de exploatare de pamant, aflat pe latura de vest a proprietății.

Se invecineaza;

- spre nord cu proprietate Gaidur Viorel,
- spre est cu proprietate Sanduleac Dan,
- spre sud cu teren proprietate Codita C. si
- spre vest cu cale de acces.

#### **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 62 – subzona exclusive rezidentiala cu cladire de tip urban fara echipare de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m).

- Certificatul de urbanism nr.394 din 23.06.2014 eliberat de Primaria Mun. Botosani, propune amplasarea pe terenul proprietatea familiei Serban Ilie Iulian – a unei locuinte cu anexa gospodareasca si imprejmuire teren, ce va fi construita intr-o etapa ulterioara aprobarii PUD si DTAC.

Zona de amplasament fost- terenuri agricole, urmareA 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 SITUATIEI EXISTENTE**

#### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Terenul destinat obiectivului prezentei documentatii este amplasat pe Aleea Iacob Iacobovici, nr. 30, 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 realizeaza in prezent din calea de acces (care este nemodernizata).

In prezent calea de acces are o latime de 3,80m se este drum de pamant.

**Conform PUZ elaborat si aprobat cu HCL nr.106 si 255 / 2009 pentru zona studiata a fost prezazuta o supralargire a caili de acces ce permite in prima faza accesul la proprietatea studiata .**

- 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 in garaj pentru o masina si doua locuri de parcare in curte.

Este prevazuta o supralargire a caili de acces (conform plansei de reglementari) prin realizarea unei retrageri a limitei de proprietate cu 4,20m. Retragera propusa va permite realizarea unui trotuar cu o latime de 1,10m si o suprafata carosabila ce va avea o latime de 5,00m.

#### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul este liber, o suprafata de 2000,00mp, forma dreptunghiulara, o panta de aproximativ 3,2% si are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- cale de acces (vest) - latura proprietatii are o lungime de 19,53 ml;
- proprietate Gaidur Viorel (nord) –lat. prop. are o lungime de 102,84ml;
- proprietate Sanduleac Dan (est) ) -latura propriet. are o lungime de 19,58ml;
- proprietate Codita C. ( sud) –latura propriet. are o lungime de 102,85ml.

#### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Terenul are suprafata de 2000,00mp si este liber de sarcini:

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

#### **3.4. Caracterul zonei, aspectul architectural 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 doua nivele, respectiv parter si un etaj, cota zero fiind la 0,45m fata de cota terenului natural.

### 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 – Aleea Iacob Iacobovici.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenuri private –drept de servitute personae fizice.
- *Terenul de 2000,00mp destinat constructiei propuse este proprietatea privata a familiei Serban, dobandit prin "Contract de Vanzare-Cumparare, nr.1607/27.11.2012.*

### 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.

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm .

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie .

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord– vest ( 23,6 % ) sud- est ( 18,7 % ), nord ( 10,7 % ), vest ( 2,1 % ), est ( 1,7 % ) și cele dinspre nord – est ( 6,4 % ), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Terenul de fundare prezinta urmatoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal ;
- praf argilos galbena plastic vartos ;
- argila prafoasa galbena plastic vartoasa .

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



construcția propusă.

2. Terenul studiat pentru amplasare investiție nu este supus pericolului inundațiilor.
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:

$$P_{\text{conv.baza}} = 170 \text{Kpa}$$

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

În puterile existente în zonă, apa subterană apare la adâncimi de 13- 14m.

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 categoria I-a ;
  - praf argilos - teren mijlociu, săpătură mecanică - teren categoria I;
  - argila prafoasă - teren tare, săpătură mecanică - teren categoria II;
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 sa 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.

Terenul studiat, neconstruit, este înclinat, cu o coborâre pe direcția V – E (prezintă diferențe de nivel de cca. 3,30 m / la o lungime de 102,85m), are o configurație planimetric dreptunghiulară.

Terenul studiat cu destinația de locuință, este amplasat în cadrul unei zone de locuințe, cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

### 3.9. Echiparea existent

Zona studiata nu beneficiaza de utilitățile urbane necesare: apă, canal, gaze și telefonizare.

## 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 P+1E unifamilială cu amplasament independent pe lot de care este lipită o anexă gospodărească și 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 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.

- 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***

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor 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 P+1E va cuprinde:**

- **la parter:** vestibul, camera de zi, sufragerie, bucatarie, un dormitor, baie și scara.
- **la etaj:** 3 dormitoare și două bai.

***Sc = aproximativ 135,00 mp***

***Scd = aproximativ 270,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 12,60 x 10,75***

***H max (coama) = 8,50 m fata de cota teren sistematizat***

***H (cornisa) = 6,00m fata de cota teren sistematizat***

Clasa de importanță a construcției proiectate este clasa III (normală).

Categoria de importanță este "construcții de importanță normală", categoria "C".

**Anexa P va cuprinde:**

- garaj pentru o mașină și centrală termică pe combustibil solid.

***Sc = aproximativ 52,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 4,85m x 10,65m***

***H max (coama) = 6,00 m fata de cota teren sistematizat***

***H cornisa = 3,50m fata de cota teren sistematizat***

Clasa de importanță a anexei proiectate este clasa IV (reducă).

Categoria de importanță este "construcții de importanță redusă", categoria "D".

**Suprafața terenului = 2000,00 mp din acte și măsurători:**

• **Total construcții propuse:**

- locuința Sc = 135,00mp
- locuința Scd = 270,00mp
- anexa Sc = 52,00mp
- parcare Sc = 52,00mp

**S construită totală = 187,00mp = 9,35%**

**S construit defasurată totală = 322,00mp**

**P.O.T. propus = 9,35%; max. 25,00 %;**

**C.U.T. propus = 1,61; max. 0, 50**

- Spatii verzi - propus = 1332,00 mp = 66,60%
- trotuare, alei - propus = 86,00 mp = 4,30%
- carosabil auto – propus = 395,00 mp = 19,75%

**Împrejmuire:**

- împrejmuirea propusa pentru aliniamentul stradal spre calea de acces este de 1,75m inaltime, cu soclu (h= 0,30m) stalpi de beton si panouri din caramida sau tabla;
- poarta acces carosabil in doua canate, precum si poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;
- imprejmuirea propusa pentru celelalte laturi ale proprietatii, este de 2,00m inaltime, cu stalpi metalici si panouri din plasa de sarma.

**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 - 1,00m.

**1. RACORDURI EDILITARE, REELE DE INCINTA** - constructia va fi alimentata cu apa de la un put forat amplasat pe proprietate conform plansei de reglementari. Alimentarea cu energie electrica se va realize de la un stalp de electricitate amplasat la limita proprietatii in proprietatea Gaidur. Canalizarea menajera va fi rezolvata cu un bazin vidanjabil amplasat in incinta conform planse. Apa calda si incalzirea vor fi solutionate cu ajutorul unei centrale termice pe combustibil solid amplasata in anexa.

**2. SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE** - suprafata de 1332,00 mp spatiu verde din incinta se va amenaja cu iarba, flori, si copaci fructiferi. Zona afectata de constructie se va reface si sistematiza dupa terminarea lucrarilor de construire.

**PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil si pietonal la proprietate se face in prezent din calea de acces. Aceasta nu este cuprinsa in intravilanul municipiului Botosani.

**- Pentru rezolvarea accesului sunt propuse doua scheme de amplasament detaliate in plansa A03' si A03'' care propun crearea unor strazi de legatura cu Aleea Iacob Iacobovici in vederea unor posibile parcelari sau cumpararea unei suprafete de teren din proprietatea amplasata pe latura de sud pentru crearea unui drum nou de acces.**

- Locuri de parcare vor fi realizate in interiorul incintei –2 locuri in curte si 1 loc in anexa.

**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 si anexa sunt o constructie monobloc cu o structura combinata de cadre de beton armat si zidarie portanta.

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.

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

Anexa este o constructie lipita de casa, cu o structura independenta din zidarie portanta de caramida si invelitoare din tabla.

### **4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

#### **• DISTANTE**

- fata de limita din nord (proprietate Gaidur V.) - 2,00m
- fata de limita din est (proprietate Sanduleac d.) - 16,00m
- fata de limita din sud (proprietate Codita C.) - 6,70m
- fata de limita din vest (cale acces) - 64,87m(din pereta casa si 63,10 din parapet terasa acoperita)

#### **• ACESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal se face momentan din calea de acces (drum de exploatare agricola). Ulterior accesul se va rezolva conform celor doua scheme propuse, detaliate in plansa A03' si A03'' - prin crearea unor strazi de legatura cu Aleea Iacob Iacobovici in vederea unor posibile parcelari sau cumpararea unei suprafete de teren din proprietatea amplasata pe latura de sud si crearea unui drum nou de acces.

#### **• ACESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladiri, din calea de acces existent iar ulterior se va rezolva conform schemelor propuse.

### **4.4. Integararea 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 P+1E, constructie de sine statatoare, a unei anexe lipite de locuinta 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 studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătate

Din punctul de vedere al faunei și vegetației nu sunt necesare a fi impuse condiții speciale de protecție.

#### **4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

#### **4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea 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. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare**

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiilor verzi. Se vor planta pomi și se va semăna gazon după terminarea lucrărilor de construire.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație**

Terenul studiat este înclinat cu o pantă de 3,2%.

Construcția propusă nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

Suprafața carosabilă din incintă se va realiza din dale de beton inerbante. O dată cu realizarea drumului de acces din aleea Iacob Iacobovici parte din dalele ce constituie accesul carosabil se vor demonta iar terenul respectiv va fi redat zonei verzi.

#### **4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala**

Se propun lucrări de sistematizare verticală în vederea adaptării cât mai bune a construcției la teren, respectând configurația topografică a acestuia.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unor accese carosabile și pietonale lesnicioase la clădire.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață.

#### **4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)**

Construcția va fi P+1E, amplasată respectând prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Locuinta plus anexele au un procent de ocupare a terenului de 9,35%, incadrându-se în procentul maxim admis conform PUZ actual și Certificat de urbanism.

Se înscrie în limitele coeficientului de utilizare a terenului fiind de 0,161.

### **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

Locuinta propusă are aliniamentul la limita de proprietate de 64,87m înspre calea de acces existent și 6,70m față de limita de proprietate înspre posibilă cale de acces pre sud.

### **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII**

Locuinta va fi amplasată în interiorul proprietății:

- față de limita de nord (proprietate Gaidur V.) - 2,00m
- față de limita din est (proprietate Sanduleac D.) - 20,85m
- față de limita din sud (proprietate Codita C.) - 6,70m
- față de limita din vest (cale de acces existent) - 64,87m

Anexa va fi amplasată în interiorul proprietății:

- față de limita de nord (proprietate Gaidur V.) - 2,05m
- față de limita din est (proprietate Sanduleac D.) - 16,00m
- față de limita din sud (proprietate Codita C.) - 6,75m
- față de limita din vest (cale de acces existent) - 77,50m

### **• INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- Locuinta va avea regimul de înălțime Parter+1 Etaj, având înălțimea maximă la coama de 8,50m față de cota terenului sistematizat.

Cota la cornisa este 6,00m față de cota terenului sistematizat.

- Anexa va avea regimul de înălțime Parter, având înălțimea maximă la coama de 6,00m față de cota terenului sistematizat.

Cota la cornisa este 3,50m față de cota terenului sistematizat.

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

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

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 9,35%; max. 25,00 %

### **• COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 0.161; max. 0,50

**Conform legii 350/2001 actualizată 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, scăriilor 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 planșelor) 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 forarea unui put in cadrul incintei.

##### *alimentarea cu energie electrică*

Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

-alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene.

- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

##### **Concluzii:**

Stabilirea solutiei de racordare la rețeaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC. E-On- Electrica –SA, la comanda investitorului.

##### *canalizarea*

Canalizarea constructiei va fi racordata la un bazin vidanjabil, prin descarcare gravitationala.

In terenurile sensibile la umezire, lucrarile de canalizare se vor realiza in canale de protectie, sau acolo unde este posibil in conducte de protectie, terminate cu camine de control avand adancimea cu minim 50 cm sub cota canalului de protectie. Conductele de canalizare vor traversa caminele de control si se vor descarca in bazinul vidanjabil.

##### **Concluzii:**

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), in baza planului topografic cu rețele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

##### *alimentarea cu căldură*

Necesarul de caldura pentru incalzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 si al STAS-ului 1907/2-91, tinand cont de temperatura aerului exterior,  $t_e = -18^{\circ}\text{C}$  (zona climatica III), viteza vantului  $v = 7 \text{ m/s}$  (zona eoliana IV), parametrii aerului interior, in functie de destinatia incaperilor, de orientare si de elementele constructive de inchidere exterioara ale cladirii.

Solutia optima pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie, pe combustibil solid care se va amplasa in camera centralei din anexa.

##### *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, anexa**
- 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	2000,00mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT	0,00mp	0,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPOS	187,00mp	9,35%
TROTUARE, ALEI	86,00mp	4,30%
CAROSABIL AUTO	395,00mp	19,75%
SPATII VERZI	1332,00mp	66,60%
RETRAGERI PROPRIETARE LA STRAZI	-78,25mp	-3,91%
<b>TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA</b>	<b>1921,75mp</b>	<b>96,09%</b>
CIRCULATII CAROSABILE (retragere cale acces)	78,25mp	3,91%

## 6. CONCLUZII

### 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin investitia propusa se va realiza o locuinta obisnuita formata din camera de zi, bucatarie, patru dormitoare, trei bai si o anexa formata din garaj si central termica.

### 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 P+1E, anexa.
4. Platforme si trotuare incinta
5. Acces carosabil.
6. Spatii verzi, amenajari interioare.

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 elaborării documentației, investitorul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, această operațiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistența tehnică de specialitate.

## **BAZA LEGALA**

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar să se țină 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 - 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;
- 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 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;
- 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 actualizată 2013 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;

Intocmit: c.arh. Munteanu Rodica