

S.C. ART&A S.R.L. BOTOȘANI
C.F. 14224741
J/07/240/2001

Proiect nr. 8 / 2018

PLAN URBANISTIC DE DETAIU (P.U.D)

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M

Strada Prunilor nr. 3, Botoșani, județ Botoșani

Proiect: nr. 7/2018
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: S.C. ART&A S.R.L. Botoșani
Beneficiar: VÂZDOAGĂ IOAN

S.C. ART&A S.R.L.

c arh Artur ANDRAȘCU

Șef proiect

c arh Mihăilescu Mihai

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M STR. PRUNILOR NR. 3
BOTOȘANI**

1.1.2. Beneficiar: VÂZDOAGĂ IOAN, Str. Bucovina nr. 19, sc. C, et. 1,
Botoșani

1.1.3. Proiectant: S.C. ART&A S.R.L. Botoșani

1.1.4. Data elaborării: februarie 2018

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire utilitară a construcțiilor proprietate privată VÂZDOAGĂ IOAN, din Botosani cu CAD și CF 51833; CAD și CF 53166, situată pe strada Prunilor nr. 3. Folosința actuală a terenului este de *teren curți construcții și vie* pentru terenul cu CF 51833 și *teren arabil* pentru terenul cu CF 53166.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 928 din 28.12.2017 se solicită elaborarea documentației PUD în vederea întocmirii documentației de autorizare pentru construirea unei locuințe P+M, împrejmuirea incintei la strada Prunilor și amenajarea de alei pietonale și carosabile.

În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul UTR nr.52 – LM Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) și Lmu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, privind indicii urbanistici permisibili, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor;
- Analiza publică;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare și a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani și al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani prevazute și în Certificatul de Urbanism nr. 928 din 28.12.2017, amplasamentul se afla în UTR nr.52, situat în intravilanul municipiului, în zona rezidențială de locuințe de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, între străzile Prunilor și Aluniș.

Ridicarea topografică executată și vizată OCPI confirmă situația existentă. Strada Prunilor face legătura între centrul orașului și cartierul Tulbureni.

Terenul pe care se va realiza investiția este format din parcela având CF 51833, cu o suprafață totală de 1000,00 mp.

Terenul este dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 6887/18.12.2009.

Parcela CAD și CF 51833 are deschidere la strada Prunilor.

Ridicarea topografică executată și vizată OCPI confirmă situația existentă.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Documentația de ridicare topografică elaborată în ianuarie 2017 cuprinde parcela aflată în studiu precum și vecinătățile, construcțiile, regimul de înălțime și proprietarii. Coordonatele în regimul național de protecție STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planșe precum și în documentația anexată.

CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul pe care se va amplasa construcția ce face obiectul prezentei documentații se află pe strada Prunilor nr. 3, mun. Botosani, județul Botosani. Locuința va fi amplasată pe lotul cu CF 51833 în suprafață de 1000 mp, iar accesul carosabil și pietonal se vor face de pe strada Prunilor.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe direcția NORD), se realizează din strada Prunilor, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil și pietonal fiind de 25,34 m.

În prezent, în nordul zonei studiate, strada Prunilor are lățimea carosabilului de aproximativ 6,00 m și prezintă îmbracamintă rutieră asfalt. Există trotuare pe o parte a străzii cu lățime de 1,10m. Parcarea autovehiculelor ce au legătură cu imobilul va fi asigurată în incintă.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului pe care se va amplasa locuința, accesul pietonal și carosabil este condiționată de forma terenului disponibil, cu front total de **25,34m** ce constituie

accesul la strada Prunilor spre NORD, latura posterioara de **17,29m** spre SUD-VEST, și cu front de **48,89 m** pe latura VEST, respectiv **62,92m** pe latura EST, avand suprafata totală de **1000,00 mp**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – strada Prunilor
- S – prop. privată fam Vazdoaga Ioan
- E - prop. privată fam Muraru Constantin
- V - prop. privată Iacob Sergiu

Zona studiată este ocupată predominant de locuințe, respectiv curți construcții, străzi și terenuri agricole.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Lotul pe care va fi amplasată construcția este parțial construit (anexă gospodărească cu S=19,25mp si garaj cu S=19,25 mp), fiind folosit până în prezent pentru curți construcții.

POT existent = 1,93%,

CUT existent = 0.0193

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. - BOTOSANI ART.8.14. amplasamentul se situeaza în UTR nr.52 – LM Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m)

- **LMu2**- subzone predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Funcțiunea dominantă (LIu1) este locuirea, cu posibilitatea ca în fiecare cladire de pe fiecare parcela , activitatile complementare admise sa aiba o pondere mai mare decât locuirea.

Zona actualmente este în curs de dezvoltare atât din punct de vedere urbanistic cât și din punct de vedere edilitar, cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) cu înălțimi de până la 10.00m (P, P+M, P+1).

Proprietățile din imediata vecinătate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de construcții.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuințe individuale - P, P+M , P+1E

Instituții de învățământ - P+1E

Biserică ortodoxă - P

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Strada Prunilor și strada Aluniș);
- Terenuri private - domeniu privat de interes local (școli, biserici) ;
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată VÂZDOAGĂ IOAN ;

Acesta din urmă se regăsește în CF 51833.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea - Câmpia Moldovei, Subregiunea - Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Platoul pe care este așezată zona studiată are înclinări slabe spre vest.

Terenul studiat se găsește în intravilanul mun. Botoșani, str. Prunilor nr. 3.

Stratificatia terenului este formată din argile prăfoase galben plastic vârtoase, susceptibile la tasări mari și diferite.

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condiții de teren, se estimează o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic redus.

Condiții geotehnice întâlnite în lucrările de prospecțiuni geotehnice:

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- Sol vegetal negru;
- Argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă;
- Argilă nisipoasă galbenă vârtoasă.

Adâncimea apei subterane

La forajul executat apa subterană nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajelor executate.

Parametri seismici caracteristici zonei

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

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Zona seismic de calcul $a_g=0,20g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_c= 0,7$ SEC. P100-1/2013

Zona climatic III temp.ext. 18° C STAS 907/91

Adancimea de inghet 1,10 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,00 m

Categoria de importanta D

Clasa de importanta a constructiei IV

Risc geotehnic redus

Terenul prezinta o declivitate de la S-V spre N-V de aproximativ 2,00 metri.

3.8. Analiza fondului construit existent.

LMu2 - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (înălțime maxima 10.00m), subzona predominant rezidentiala cu echipare edilitara de tip urban.

Regimul de înălțime al constructiilor de pe loturile învecinate este de P, P+1E , P+2E.

Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se încadrează în regimul urban al municipiului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este ocupat de o construcție cu categoria de folosință *anexă gospodărească – garaj*.

3.9. Echiparea edilitară existentă.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă dupa cum urmează:

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face de la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea menajera și pluviala

În zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico - edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua municipal existent în zona.

Alimentare cu energie electrica

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului exista rețele de energie electrica: rețea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Telefonie

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului exista rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului exista rețele de distribuție gaze naturale.

Soluția optimă pentru încălzire în cazul de fata o constituie centralele propriie pe gaz.

Cap.4. REGLEMENTĂRI

Prin tema de proiectare, VÂZDOAGĂ IOAN (proprietar) dorește să construiască o locuință cu regim de înălțime P+M. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

Construcția existentă pe amplasament va rămâne distinctivă, nefiind afectată de realizarea noii construcții.

Terenul se afla în UTR nr.52 – LM Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) și Lmu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Obiectivul prezentei documentații constă în amenajarea unui spatiu construit cu funcțiunea de locuință unifamilială. Corpul *anexă gospodărească si garaj* nu va fi afectat de construcția propusă.

Solutia arhitecturală va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate. Vor fi propuse multe spații verzi amenajate peisagistic precum și locuri de parcare în incintă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanta cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investitiei. Funcțiunea principala a parcelei va fi cea de *locuire*, cu regim de înălțime P+M, amplasat în UTR 52.

Prin Certificatul de Urbanism se impune amplasarea locuinței la 5,00m față de strada Prunilor.

Se va crea un acces pietonal și un acces carosabil din strada Prunilor.

Vecinul Iacob Sergiu este de acord cu amplasarea locuinței propuse la distanța de 1,00 metru fata de limita de proprietate din N-V.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Conform situației existente (extras de carte funciara) parcela de teren are $S=1000,00$ mp.

Construcția propusă - **LOCUINȚA** va avea regimul de înălțime P+M cu următoarele suprafețe:

S.c. = 99,05 mp

S.d.c. = 198,00 mp

S.u. = 65,45 mp

Înălțimea locuinței va fi de 7,50 m la coamă față de cota terenului sistematizat și de 3,65 m la streșină față de cota terenului sistematizat. Cota 0,00 este de 159,26.

Împrejmuirea existentă este realizată pe trei laturi (EST, VEST și SUD la strada Aluniș) din plasă tip Buzău montată pe stâlpi, având înălțimea de 1,50m.

Construcția propusă este are următoarele funcțiuni:

PARTER

- Birou - 11,15 mp
- Dining room - 8,00 mp
- Bucatarie - 9,30 mp
- G.S - 4,45 mp
- C.T- 4,10 mp
- Hol +casa scarii - 9,70 mp
- Hol - 3,05 mp
- Living -15,70 mp
- Terase - 13,20 mp

MANSARDĂ

- Dormitor - 24,00 mp
- Dormitor - 11,00 mp
- Dressing - 9,00 mp
- G.S. - 7,50 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANȚE

1) Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- **Frontal** - situată la distanța de **5,00 m** față de limita de proprietate cu str. Prunilor (NORD);
- **Posterior** - situată la **31,46m** față de limita de proprietate cu parcela CF 53166.
- **Lateral dreapta** - situată la **10,00m** față de limita de proprietate cu Muraru Constantin (EST);
- **Lateral stanga** - situată la **1.00m** față de limita de proprietate cu Iacob Sergiu (VEST).

Pe latura de vest, construcția se află la distanța de 1,00 m față de limita de proprietate cu Iacob Sergiu și la distanța de 11,66 m față de clădirea P aflată pe proprietatea acestuia. Pe această latură construcția propusă deține o fereastră în simplu canat de lumină, cu dimensiunile 1,20x0,60 m, care se deschide.

ACCESSE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cât și cel auto se va realiza din rețeaua stradală existentă din strada Prunilor (NORD).

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face direct din strada Prunilor, fiind respectate distanțele legale dintre construcții și limita proprietății.

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 accent pe organizarea spațiului liber și amenajarea spațiilor verzi.

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zona se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea construcțiilor din imediata apropiere fiind de 7.00 m (P).

4.6. Principii de intervenție asupra cladirilor existente.

Nu este cazul. Construcția propusă va fi amplasată la aprox. 3,00 m față de construcția existentă – anexă gospodărească și garaj.

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

Accesul pietonal cât și cel auto se va realiza din rețeaua stradală existentă, respectiv str. Prunilor.

- Accesul carosabil pe lotul construibil se va realiza de pe parcela CF 51833.
- Accesul pietonal pe lotul construibil se va realiza de pe parcela CF 51833.
- Suprafata pietonală cât și cea carosabilă se vor 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. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.

Parcela nu se afla în zona de protecție a monumentelor și nu prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Pe una din laturi parcela se învecinează cu strada Prunilor, iar pe celelalte trei laturi se învecinează cu proprietăți private.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În vecinătatea obiectivului propus, la strada Prunilor, se află o instituție de învățământ gimnazial și grădiniță cu program normal.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Accesul auto va fi pavat și realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

Se va amenaja o alee pietonală pavată pentru a face legătura dintre stradă și locuință.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul prezinta o declivitate de la S-V spre N-V de aproximativ 2,00 metri.

Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

La nord, în dreptul parcelei de referință lățimea carosabilului, respectiv strada Prunilor, este de 6.00m + trotuare de 1,10m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea și corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural atat pentru a preîntampina fenomenele nedorite în teren și constructii, cat și acumularea apelor meteorice, infiltratii, tasari, dar și pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural.

Constructia va fi amplasată ținând cont de panta terenului, rezultand astfel o diferenta de nivel de aproximativ 0.66m.

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

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 928 din 28.12.2017 și respectarea RLUB pentru UTR nr.52 – LM Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10m) și Lmu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban și regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile și indicii de ocupare ai terenului.

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf.extras C.F.

Se pastreaza alinierea imprejuririi în interiorul limitei de proprietate pe toate laturile terenului.

Constructia proiectata va avea un regim de aliniere de 5.00m la strada Prunilor impus prin certificatul de urbanism, respectand o distanta rezonabila și legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

LOCUINTA H coamă = 7.50m de la ±0.00 (maxim impus de CU este de 10,00m)

H streășină = 3.70 m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR LOT1

Procent de ocupare P.O.T. existent = 1,93 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 11,83 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 45%.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0,0193

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0,2173

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1,30.

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

În prezent zona dispune de utilitatile: alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, rețele distribuție gaz.

Alimentarea cu energie electrica

Prin avizul E.on Energie s-a impus mutarea contorului electric la limita de proprietate.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer de la rețeaua existenta în zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil gazos. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea constructiilor și de posibilitatile financiare de investire.

Centrala termica se va monta într-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme și standarde conexe.

Canalizare/ ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o rețea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare la rețeaua de canalizare a mun. Botosani

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela fam. VÂZDOAGĂ IOAN	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	1000,00	100,00%	1,93%	0,0193
Suprafata construita la sol				
<i>Anexa gospodărească si garaj - C2</i>	38,50	3,85%		
TOTAL S.C.	19,25	1,93%		
TOTAL S.D.	19,25	1,93%		
Circulatii pietonale	0,00	0,00%		
Circulatii auto si parcare	0,00	0,00%		
Spatii verzi amenajate	961,50	96,15%		

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela VÂZDOAGĂ IOAN	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	1000,00	100%	11,83%	0,2173
Suprafata construita la sol				
Locuință unifamilială P+M propusă	99,00	9,90%		
<i>Anexă gospodărească si garaj C2</i>	38,50	3,85%		
TOTAL S.C.	118,25	11,83%		
TOTAL S.D.	217,25	21,73%		
Circulatii pietonale	145,65	14,57%		
Circulatii auto si parcare	74,00	7,40%		
Spatii verzi amenajate	642,85	64,29%		

Proiectant general: **S.C. ART & A S.R.L.**

Intocmit: carh. Artur Andrașcu

VERIFICAT: carh. Mihăilescu Mihai

