



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCL NR.329 DIN 28 IULIE 2022 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE SANTIER, ASIGURARE UTILITATI

Municipiul Botosani, str. A. S. Puskin, nr. 48 B, nr.cad. 67621

Proiectant: „Birou de arhitectură – CHIRIȚĂ MARIAN JAN”
- arh. Chiriță Marian Jan

Beneficiar: **BULIBENCHI CORNELIU si BULIBENCHI ROXANA-ADRIANA**

FAZA P.U.D.

proiectul cuprinde :

- piese scrise
- piese desenate

OCTOMBRIE 2023



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Lucrare: MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCL NR.329 DIN 28 IULIE 2022 SI CONSTRUIRE
LOCUINTA S+P+1E, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE SANTIER, ASIGURARE UTILITATI

Sef proiect:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Proiectat:

Arh. Urb. Marian- Jan Chiriță

Urbanism:

Arh. Urb.Marian- Jan Chiriță

Instalații:

Ing. Vasile Filip

Topometrie:

Ing. Dorbotă Ramona Florentina

Geotehnie:

S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botosani



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN

Autorizatie OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitctmarian@gmail.com



BORDEROU
VOLUMUL I PIESE SCRISE
MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate
 - a) Situația obiectivului în cadrul localității
 - b) Concluziile studiilor de fundamentare
 - c) Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism
- 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- a. Accesibilitatea la căile de comunicație
- b. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- c. Suprafețele de teren construite și suprafețe de teren libere
- d. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic
- e. Destinația clădirilor
- f. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- g. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- h. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)
- i. Adâncimea apei subterane
- j. Parametrii seismici ai zonei (zonă, grad Ks, Tc)
- k. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)
- l. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- a. Obiective noi solicitate prin tema - program
- b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- c. Capacitatea, suprafața desfașurată;
- d. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)
- e. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- f. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- g. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- h. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- i. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- j. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)
- k. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)
- l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- m. Profile transversale caracteristice
- n. Lucrări necesare de sistematizare verticală necesare
- o. Regim de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare)



- p. Coeficientul de utilizare a terenurilor)
- q. Asigurarea utilităților(surse, rețele, racorduri)
- r. Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat(existent și propus)

5. CONCLUZII

- a. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- b. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.
- c. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

6. ANEXE

- a. Tema – program
- b. materiale grafice în format redus necesare susținerii propunerilor:
 - Certificat de urbanism nr. 566 din 25.09.2023,
 - Contract de vânzare- cumpărare nr. 1329/10.08.2023
 - Documentație topografică,
 - Studiu geotehnic.

7. AVIZE

Conf. CU 566/25.09.2023

VOLUMUL II

PIESE DESENATE

U0 - Plan de încadrare în teitoriu	1:5000
U01 - Plan de încadrare în zona	1:5000
U1 - Situație existentă	1:200
U2 - Reglementări urbanistice	1:200
U3 - Reglementări edilitare	1:200
U4 - Proprietatea asupra terenurilor	1:200

Întocmit,
arh. Chiriță Marian- Jan



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCL NR.329 DIN 28 IULIE 2022 SI CONSRUIRE LOCUINTA S+P+1E, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE SANTIER, ASIGURARE UTILITATI

ADRESA: Municipiul Botosani, str. A. S. Puskin, nr. 48 B, nr.cad. 67621

BENEFICIAR: **BULIBENCHI CORNELIU si BULIBENCHI ROXANA-ADRIANA**

PROIECTANT: B.I.A. Chiriță Marian-Jan

DATA ELABORĂRII: OCTOMBRIE 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, potrivit prevederilor art.48.(1) din Lege.

P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările certificatului de urbanism.

Scopul planului urbanistic de detaliu este de a stabili criteriile de inserție a obiectului ce se va realiza în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior, care să valorifice specificul și peisajul zonei.

Lucrarea de față urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată. Terenul este în suprafață de 393,0 mp, identificat cu nr.cad 67621

Obiectul **PUD – modificare PUD aprobat prin HCL nr. 329/28.07.2022 in vederea construirii unei locuinte unifamiliale** - se constituie într-un studiu ce constă în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată relația lui cu zonele învecinate și, în același timp, definirea unor reglementări ce vor sta la baza dezvoltării urbanistice viitoare.

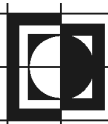
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

a)situarea obiectivului în cadrul localității

Zona studiată se află amplasată în partea de sud-est a intravilanului municipiului Botosani, pe strada A.S. Puskin, în zona de impozitare "C". Accesul se face din strada A.S. Puskin, care este relaționată cu str. Victoriei, strada de legatura între doua artere importante DN 29D si E58. Fiind o zonă ușor accesibilă, relația cu celelalte zone ale orașului nu este una problematică.

Terenul, are formă neregulată, și un front lung de 20,23m la strada Pușkin.



Suprafața pe care se propune amplasarea construcțiilor se învecinează cu:

- la nord-vest – proprietate privata NC 67553 , proprietar Stănescu Maria;
- la nord-est – proprietate publica str. A.S. Puskin;
- la sud-est – proprietate privata NC 7145, proprietar Țeruși Ioan și Teruși Ștefania;
- la sud-vest – proprietate prvata NC 67620, proprietar Scutariu Alexandra.

Imobilul nu prezinta un caracter special din punctul de vedere al constructiilor de patrimoniu existente, în zona studiată.

b)concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și a unei ridicări topografice.

Studiul geotehnic este verificat Af, iar concluziile acestuia sunt tratate la pct. 3.7.

Ridicarea topografică este cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani.

Ambele studii figurează la anexe.

Zona de amplasament (teren curți construcții), ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelărilor, cunoaste în ultima perioadă un ritm susținut de înființare/construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit avand amplasament individual pe lot și regim de înălțime P, P+1, P+2.

c) Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism

Anterior prezentului P.U.D. au fost elaborate Planul Urbanistic General al Municipiului Botosani și Planul Urbanistic De Detaliu aprobat prin HCL 329/28.07.202,care prevede următorii indicatori urbanistici:

Conf. PUG municipiul Botoșani:

- Destinatia terenului conform PUG – UTR 28 – LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) – cu clădiri de tip urban.
- POT=35%,
- CUT=0,9 ADC/mp
- regim de înălțime S+P+1E
- Hmax = 10,0 m

Conf. PUD aprobat 329/22.07.2022:

- POT=30%,
- CUT=0,6, ADC/mp
- regim de înălțime S+P+1E
- Hmax = 6,70 m la streasina/cosoroaba

Constructia se incadreaza in cadrul indicatorilor urbanistici existenti conf. PUG, însă pentru amplasarea optimă propusă este nevoie de modificarea reglementarilor existente.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

În baza prevederilor legale, s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

- Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.
- Încadrarea seismică: "C" – caracterizată prin:
 - Valoare de virf a accelerației pentru cutremure – $a_g = 0,20$;



- Perioada de colt a spectrului raspuns – $T_c = 0.7s$;
 - Grad seismic asimilat (MSK) – VIII.
- Adincimea de înghet – 1,0m-1,10m de la suprafața terenului.
In amplasamentul studiat se poate amplasa construcție cu regim de înălțime P+1E, cu respectarea studiului geotehnic.
Studiul geotehnic este verificat Af, iar ridicarea topografică este cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și figurează la anexe.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ (Planșa U1)

a. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul spre amplasament se realizează facil, din str. A. S. Puskin, strada asfaltată, cu profil transversal de 7.00 m, cu trotuare pe fiecare parte.
Principalele căi de comunicație din zona sunt str. Victoriei și Calea Chișinăului, străzi asfaltate, aflate în stare bună. Din aceste străzi se face accesul către restul orașului.

Dotarea cu căi de comunicație a zonei este specific urbană, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulațiilor auto, necesitând reparații periodice ale suprafeței carosabile și a trotuarelor.

b. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul studiat are o suprafață totală de 393,0mp conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1329/2023. Acesta este neconstruit, având formă neregulată și se află pe o zonă aproape dreptă din punct de vedere al pantei terenului.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord-vest – proprietate privată NC 67553
- la nord-est – proprietate publică str. A.S. Puskin
- la sud-est – proprietate privată NC 7145;
- la nord-vest – proprietate privată NC 67620

c. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Amplasamentul este liber de construcții.

Bilant teritorial existent

Zonare funcțională	Suprafața mp	% din suprafața totală
Suprafața construită (P.O.T.)	137,55	0,00%
Circulații, alei platforme	15,90	4,05%
Suprafața spații înierbate	377,10	95,95%
TOTAL	393,0	100%

d. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zona are un caracter urban, dominat de construcții cu funcțiunea de locuințe individuale construite majoritatea după anul 1989, cu regimul de înălțime cuprins între P și P+2E, cu o arhitectură adaptată zilelor noastre, cu finisaje moderne și durabile, dar cu abordări diferite.

e. Destinația clădirilor

În zona amplasamentului se întâlnesc zone cu caracter urban, rezidențial. Terenurile din apropiere sunt ocupate de clădiri de locuit.



Amplasament studiat este liber de constructii.

f. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat, proprietate privată a persoanelor fizice BULIBENCHI CORNELIU și BULIBENCHI ROXANA ADRIANA, conform contract de vânzare cumpărare nr.1329/2023, are o suprafață totală de 393,0 mp.

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri și construcții proprietate privată persoane fizice sau juridice,
- domeniu public - străzi (str. A.S. Puskin) și trotuare cu spații verzi aferente.

g. Concluziile studiului geotehnic

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, alunecărilor de teren sau viiturilor de apă din precipitații, în condițiile date

Amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări, iar construcțiile din zonă nu au degradări determinate de instabilitatea terenului.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Amplasamentul se situează în condițiile cadrului natural specific Municipiului Botoșani, aflându-se sub incidența cutremurelor din zona Moldovei, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Terenul de fundare prezintă următoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal ;
- argila prafoasă galbenă consistent vârtosă .

Construcția se încadrează în riscul geotehnic moderat, categoria geotehnică 2, în conformitate cu normativul NP 074/2014.

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea 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. Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași.

Orasul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița) și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

- Clima

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

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 și medii anuale minime de 340 mm.



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.

• **Condiții geotehnice**

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pamant ;
- argila prafoasa, galbena, vartoasa ;
- argila nisipoasa, galbena, consistent vartoasa, ml.3,90m, culoarea devine cafenie;
- argila nisipoasa, cafenie, vartoasa, ml.4,90m, stratul devine consistent vartos iar culoarea este galbena;
- argila nisipoasa, galbena – verzui consistenta;
- argila nisipoasa, galbena – verzui vartoasa.

Fundarea se va realiza 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.

h.Accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi)

N-au fost evidențiate pe teren beciuri,hrube,umpluturi.Terenul nu este accidentat.

i.Adâncimea apei subterane

Apa subterană se află la adâncimea de 5,0m la nivelul actual al terenului în funcție de locația forajului și are un caracter fluctuant.

j.Parametri seismici

Conform Normativului P100/1-2006, terenul se caracterizeaza prin:

- valoarea de virf a acceleratiei pentru cutremure ag = 0,20g
- perioada de control (colt) a spectrului raspuns Tc = 0,7s

k.Analiza fondului construit (înălțime,structură,stare)

Imobilul studiat, cu categoria de folosință curți construcții, împrejmuit parțial, în situația existentă este neconstruit.

Imobilul direct învecinat pe latura de nord-vest, are construcții de locuit cu regim de înălțime P+1E.

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate din evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților.

Terenul studiat, neconstruit, este apoxinativ plat, are o configurație planimetric neregulată.

Nu sunt semnalate riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate.

Situația propusă: nivelarea terenului, terasarea, operațiuni ce fac parte din sistematizarea verticală.



Vedere stradală către proprietate din Str. Pușkin



I. Echiparea existentă

ALIMENTAREA CU APĂ

Rețeaua de apă existentă în zona de amplasare a obiectivului propus, aparține sistemului urban de alimentare cu apă. Rețelele de distribuție a apei potabile sunt executate din conducte PEHD. Acestea însoțesc platformele și aleile carosabile ale zonei, fiind pozate la o adâncime de cca. 2.00 m, sub adâncimea de îngheț specifică zonei a III-a climatică la care aparține municipiul BOTOSANI.

Imobilul existent nu beneficiaza de branșament la rețelele edilitare de apă existente în zona.

CANALIZAREA

Rețeaua de canalizare din zona studiată este realizată în cea mai mare parte în sistem unitar. Canalizarea pluvială ca și cea menajeră urmărește traseul strazii Pușkin.

Imobilul existent nu beneficiaza de branșament la rețelele de canalizare zonale.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a energiei electrice de joasă și medie tensiune, pozate aerian și subteran. Rețelele de distribuție urmăresc traseul principalelor căi de comunicație.

Imobilul existent nu beneficiaza de branșament la rețelele edilitare zonale.

TELEFONIE

Zona este deservită de rețele de telecomunicații fixe, pozate aerian, precum și de acoperire a principalilor furnizori de telefonie mobila.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a gazelor naturale de joasă și medie presiune pozate subteran, precum și supraterran.

Imobilul existent nu beneficiaza de branșament la rețelele edilitare zonale de gaze.



4. REGLEMENTĂRI

a. Obiective noi solicitate prin tema- program

Elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei locuințe S+P+1E unifamilială cu amplasament independent pe lot.

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 zonă.

Descrierea soluției

Locuința propusă va fi construită pentru a conviețui o familie împreună cu copiii și va avea regimul de înălțime pe trei nivele, respectiv subsol, parter și un etaj. Reamenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Pușkin, în partea de nord-est a limitei de proprietate stradală (acces existent), continuat în incinta imobilului de o alee carosabilă aceasta constituind și platforma de parcare pentru 2 autoturisme.

Soluția propusă pentru amplasarea construcției, facilitează atât accesibilitatea carosabilă și pietonală, retragerea față de artera stradală cât și orientarea solară optimă a încăperilor de locuit (est, sud și vest).

Pe proprietate există 16 pomi din care se o parte vor fi menținuți. Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

Prin această soluție de organizare a gospodăriei se are în vedere atât asigurarea unor condiții mai bune funcționării de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați prin PUG și RLU.

b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale individuale pe lot, funcțione în concordanță cu utilizările admise PUG.

b.1. Utilizări admise: - conf. PUG

b.2. Utilizări admise cu condiționări: - conf. PUG

b.3. Utilizări interzise: - conf. PUG

b.4 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Limita suprafeței construibile stradale este prezentată în planșa de regulament cu linie roșie discontinuă, amplasată la **4,00m** față de limita terenului;

b.5 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor amplasa la:

- min **1,25 m** față de latura de **N-V** a proprietății, (retragere laterală nord-vest)
- min **2,90 m** față de latura de **S-E** a proprietății, (retragere laterală sud-est)
- min **1,35m** față de latura de **S-V** a proprietății, (retragere posterioară sud-vest) *

Pe fațada nord-vest se vor executa doar ferestre de lumină (deschideri pentru aer și lumină construite astfel încât să nu permită vederea spre fondul învecinat - ferestre sablate)

* În cazul retragerii posterioare se va considera retragere de minim 1,35m pentru terasa acoperită parter, iar pentru corpul de locuință minim 2,90m.



b.6 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

c.Capacitatea,suprafata desfășurată

Suprafata construită totală va fi de maxim 137,55mp .

Suprafata desfășurată totală va fi de maxim 275,10mp

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD:

- **POT = 35%,**
- **CUT = 0,70ADC/mp,**
- **regim de înălțime S+P+1E,**
- **înălțimea maximă de 7,00m măsurată de la cota $\pm 0,00$ a clădirii până la streșină.**

d.Principii de compoziție pentru obiectivele noi(distanțe față de construcțiile existente,accese pietonale și auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc)

Nu se propun obiective noi de altă natură funcțională, ci doar implementarea optima a unei construcții de locuit.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă, înscrierea pe teren 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.

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

- asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic).
- asigurarea iluminatului natural.
- asigurarea confortului psihologic.
- realizarea unui front unitar către calea de circulație;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- marcarea volumelor construcției precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

Distanțele față de clădirile învecinate:

- în partea de Nord-Vest construcția existentă se află la distanța de **14,57m** față de limita de proprietate;

- în partea de Sud-Est construcția existentă se află la distanța de **3,35m** față de limita de proprietate;

Acces pietonal și auto . Accesul auto și pietonal se va menține conform existentului.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor. În caz de necesitate, mașina de intervenție a pompierilor are acces la clădire din strada Pușkin.

e.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Aspectul clădirilor propuse va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va



răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor investitorului.

Pe terenul studiat, volumul propus va fi simplu și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

Se recomandă evitarea imitațiilor stilistice după arhitecturi străine zonei sau utilizarea improprie a materialelor.

În rezolvarea arhitecturală a fațadelor se va avea în vedere sublinierea judicioasă a volumului construit.

Materialele folosite vor fi de calitate superioară.

f.Principii de intervenție asupra construcțiilor existente. Nu este cazul.

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

Accesul la amplasament se va face din str. A.S.Puskin, stradă asfaltată, cu profil transversal de 7,00m, cu trotuare pe o parte și de altă variabile de la 1,30m la 1,40m

Parcajele se vor realiza pe proprietate, pentru un număr de 2 mașini.

De asemenea, se va avea în vedere:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora,
- terasarea terenului (platforme, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.),
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.

h.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Intervențiile asupra cadrului natural vor fi minime. Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul funcțiunea, necesitățile beneficiarului, forma terenului, (vecinii) poziția acestuia față de strazile adiacente și orientarea față de punctele cardinale.

i.Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care trebuie luate măsuri speciale de protecție.

j.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării(după caz)

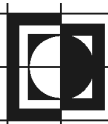
Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zona. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

k.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului . Nu este cazul.

l.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Pentru dezvoltarea unei zone echilibrate din punct de vedere al spațiilor verzi, se propune urmărirea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus,
- se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.
- refacerea zonelor afectate după terminarea lucrărilor
- se vor menține o parte din pomii existenți pe amplasament

**m. Profiluri transversale caracteristice.**

Amplasamentul se află într-o zonă slab denivelată (teren drept), construcția putând contribui la îmbunătățirea imaginii în zonă prin adoptarea unei soluții arhitecturale care să pună în evidență parcela din care face parte. Prin proiect se urmărește acoperirea cererii de locuințe, completarea țesutului urban și igienizarea zonei aferente amplasamentului, acesta cuprinzând un ansamblu coerent și compact, proiectat ca o unitate.

n. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât să asigure colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și amplasament către sistemul de canalizare existent - fără să afecteze proprietățile învecinate.

Sistematizarea verticală sî în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante de minim 2 %.

Prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției, cât și pe toată durata exploatarei. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției.

o. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare).**RETRAGEREA STRADALĂ**

- va fi de minim 4,0m de la limita de proprietate

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- va fi de maxim 7,0m de la cota $\pm 0,00$ a construcției până la streșină.

PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

- va fi de maxim **35,0%**.

ÎMPREJMUIRE. Amplasamentul va fi delimitat de circuitul public prin gard și spații verzi. Împrejmuirea existentă a proprietății se păstrează pe o latură, la stradă. Lateral stînga, dreapta și posterior se propune realizarea unei împrejmuiți opace cu o înălțime de maxim 1,80m.

p. Coeficientul de utilizare a terenurilor**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- va fi de maxim **0,70** mp ADC/mp teren.

q. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**Condiții de echipare edilitară**

Asigurarea utilităților clădirilor propuse se va realiza prin branșarea și racordarea acestora la rețelele existente. Toate rețelele se vor realiza îngropat în domeniul public sau la limita dintre proprietăți.

Construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică și canalizare menajeră de la rețelele amplasate în profilul transversal al străzii Pușkin.

- alimentarea cu apă

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin branșament la rețeaua urbană.

- canalizarea

se va asigura racordul instalațiilor interioare și exterioare prin branșare la rețeaua stradală.

- alimentarea cu căldură

pentru încălzirea obiectivului este prevăzută o centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale / electricitate.



- alimentarea cu energie electrică
se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin bransare la rețeaua stradală.
- deseuri
se va asigura colectarea selectiva (pubele) a deeurilor și evacuarea acestora de catre operatorul urban de gospodarie comunala.

r. Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

Suprafața studiată se întinde pe 393,0 mp teren.

Identificare teren: intravilanul municipiul Botosani, nr.cad. 67621

Bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

Zonare funcțională	Suprafața mp	% din suprafața totală
Suprafata construită maximă	137,55	35,0%
Suprafața circulației auto, platforme, aproximativă	58,95	15,0%
Suprafața alei, trotuare de incintă aproximativă	39,30	10,0%
Suprafața înierbată minimă	157,20	40,0%
TOTAL	393,0	100%

Procentele reprezentând construcții propuse, sunt procente maxime și pot fi diminuate în favoarea spațiilor plantate sau a circulațiilor (auto și/sau pietonale).

5. CONCLUZII:**a. Consecințele realizării obiectivelor propuse.**

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit și constituindu-se într-o continuare a funcțiilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratatrea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zona;
- Tratări urbane de asemenea maniera incit sa se puna în valoare perspectivele favorabile către zona studiata;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratatrea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturala a zonei.

b. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

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.



Etape după aprobarea PUD :

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire locuinta S+P+1E.
- Acces carosabil.
- Spatii verzi, amenajari exterioare.

Orice modificare a P.U.D. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în cadrul Consiliul Local Botosani.

c.Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Implementarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă de locuire, păstrând o compoziție urbanistică armonioasă.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

Șef Proiect,
arh. urb. Chiriță Marian-Jan
Întocmit,
arh. urb. Chiriță Marian-Jan