

S.C. GAMI PROIECT S.R.L. BOTOSANI	Construire locuinta D+P si imprejmuire teren - str.Iuliu Maniu nr. 108, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 66604	PR.NR. 20/2024
	beneficiar: PAVELIUC DUMITRU si PAVELIUC MIHAELA	Faza P.U.D

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

NR. PROIECT : 20/2024

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTA D+P SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: str. Iuliu Maniu, nr. 108 , mun. Botosani
- CF/NC nr. 66604

BENEFICIAR: PAVELIUC DUMITRU si PAVELIUC MIHAELA

PROIECTANT GENERAL : S.C. GAMI PROIECT S.R.L. BOTOSANI

DATA ELABORARII : SEPTEMBRIE 2024

1.1. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru realizarea urmatoarelor obiective :

- o locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime DEMISOL + PARTER
- imprejmuirea terenului

Amplasamentul lucrarii este situat pe strada Iuliu Maniu nr. 108 , in intravilanul mun. Botosani, si este proprietate privata apartinand beneficiarilor PAVELIUC DUMITRU si PAVELIUC MIHAELA.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru eliberarea autorizatiei de construire.

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor.
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- racordarea noilor obiective la circulatia orasului.
- integrearea si armonizarea constructiilor propuse cu cele existente.
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare.

1.2.BAZA LEGALA

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicata;
- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicata;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicata;
- 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 - republicata;
- 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;

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Incadrarea in localitate si in zona.

Terenul este situat în municipiul Botosani, pe str. Iuliu Maniu nr. 108 și are suprafața de 895,00 mp din acte și 863 din măsuratori, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 1513/04.06.2019.

2.1.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate:

- Destinația terenului conform PUG –Utr 27- E ZCAD – zona cu condiții de autorizare directă.

- Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 558 din 28.08.2024 emis de Primăria Municipiului Botoșani.

2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea studiului geotehnic și a ridicării topografice ce figurează la anexe. Concluziile studiului geotehnic sunt detaliate la punctul 3.7.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Propunerile pe care le înaintea beneficiarul sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zona și stabilite prin PUG .

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Mun. Botoșani, strada Iuliu Maniu nr. 108 și are suprafața de 895,00 mp din acte și 863 din măsuratori.

Pe latura nord-estică a amplasamentului se află str. Iuliu Maniu, drum public, modernizat având două sensuri carosabile cu lățime de 6,40 m și trotuar pe o singură parte cu lățimea de 1,00m .

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 895,00 mp din acte și 863 din măsuratori cu următoarele vecinătăți:

- nord-vest – propr. privată
- nord- est - str. Iuliu Maniu.
- sud-est - propr. privată
- sud-vest - propr. Private

Terenul studiat are o pantă ascendentă accentuată pe direcția E către V. Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 863,00 mp, sunt următorii:

procent de ocupare existent 0,00 → maxim conform PUG – 33% ,

coeficient de utilizare a terenului existent 0,00 → CUT maxim conform PUG = 1,00

BILANT TERITORIAL EXISTENT	existent	%
suprafata teren	863.00 mp	100
spatii verzi	863.00 mp	100
alei auto, terasa - circulatii pietonale	0	0
P.O.T.	0.00%	
C.U.T.	0.00	

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe terenul studiat nu se afla edificate construcții, terenul 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, este o zona de locuinte particulare, realizate in diverse perioade si stiluri arhitecturale.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona invecinata este ocupata de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P,D+P, P+E.

3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public– strada Iuliu Maniu
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

1. Amplasamentul studiat este situat pe strada Iuliu Maniu nr. 108 din intravilanul municipiului botosani , intr-o zona inclinata si cu o energie de relief medie spre mare
2. Terenul de fundare din amplasamnt , alcatuit dintr-o argila prafoasa, plastic consistenta terenul este susceptibil la tasari medii si diferite.
3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situate la adancimi de cca 9,00 m de la CTN .
4. Adancimea de fundare se va stabili conform STAS 6054/77 si va fi de minim 100-110 cm , iar cea recomandata este de minim 150 m.
5. Presiunea conventionala se va considera:
Pconv =150 kPa (adancimea de -1.20) si 190 kPa (adancimea de -2.00)
6. Aval de obiectiv se va executa un zid de sprijin din b.a. , plantatii de salcam pentru sustinerea maselor de pamant.

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Zona cercetata nu este supusa viiturilor de apa sau inundatiilor iar constructiile din zona nu au degradari

Categoria geotehnica 1 si risc geotehnic redus.

3.9. Adancimea apei subterane

Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adancimi de cca 9,00 m de la CTN .

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

In conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona studiata se incadreaza in urmatoarele conditii seismice:

- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec,
- valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0,20$ g.

3.11. Analiza fondului construit existent

In zona invecinata amplasamentului exista locuinte cu regim de inaltime P,P+M, P+E ,aflata intr-o stare buna, cu structura durabila (caramida, beton

3.12. Echiparea existenta

Zona dispune de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Tema propusa de beneficiar prevede realizarea unei locuinte unifamiliale demisol+parter si imprejmuirea terenului pe toate laturile .

A.Locuinta va cuprinde:

- **LA DEMISOL** : garaj pentru o masina , hol, birou, spatii relaxare , pivnita
- **LA PARTER** : hol, living, bucatarie, dressing, 3 dormitoare , 2 bai .

$S_c = 195,75$ mp

$S_{cd} = 379.00$ mp (349 mp fara garaj)

H max. coama (fata de cota terenului sistematizat)

= 8,50 m – fatada principala- zona acces demisol

= 5,20 m – fatada posterioara- zona terasei

H max. cornisa (fata de cota terenului sistematizat)

= 6,50 m– fatada principala- zona acces demisol

= 3,50 m – fatada posterioara- zona terasei

Clasa de importanta a constructiilor proiectate este clasa IV.

Categoria de importanta este "constructii de importanta redusa", categoria "D".

B.TROTUARE – De jur împrejurul cladirii vor fi trotuare de garda realizate din beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lăţimea va fi de 80 cm.

C.RACORDURI EDILITARE, REțele DE INCINTA- construcțiile propuse vor fi alimentate cu:

- energie electrica
- apa de la rețeaua de alimentare a orașului Botosani
- canalizare menajera (catre rețeaua orașului Botosani)

D.SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE- suprafata de aprox. 570 mp spatiu verde se va amenaja cu plante acoperitoare de sol, iarba, flori, brazi si arbusti pereni.

E. ACCES AUTO SI PIETONAL - accesul carosabil și pietonal se realizeaza din strada Iuliu Maniu . Strada prezinta in momentul de fata un profil transversal format din carosabil de 6,40 m latime si 1,00m trotuar pe o parte.

Conform art. 15.1. din RLU Botosani , profilul transversal minim care trebuie asigurat in viitor pentru strazile ZCAD este urmatorul: carosabil de 7,00 m si doua trotuare de cate 1,50m .

F.Imprejmuirea propusa se va amplasa in interiorul proprietatii beneficiarului .

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 va fi cea de locuinta.

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se face tinand cont de:

- Aliniamentul stradal existent
- 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 in incinta.

Caracteristici constructive

Conform studiului geotehnic , proiectantul propune solutia realizarii fundatiilor prin depasirea obligatorie a stratului de sol vegetal , respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adancimea de fundare.

- se vor realiza **fundatii izolate** sub stalpi (talpa si cuzinet din beton), diafragme din beton armat
- **structura parterului** este tip cadre in b.a cu stalpi si grinzi din b.a. (inchideri exteioare si pereti de compartimentare din zidarie de b.c.a.);planseu peste parter din b.a. monolit.
- **acoperiş:** tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- **DISTANTE**

Locuinta propusa va fi amplasata la următoarele distante fata de limitele de proprietate:

Aliniere frontala - fata de aliniament - limita din nord-est (strada Iuliu Maniu)
– min. 6,00 m

Retrageri:

-laterala dreapta - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – min.2,00 m
-laterala dreapta - fata de limita din sud-est (propr. privata) -min.7,00 m
-posteroara - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – minim 14,00

4.4. Integrararea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrararea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, prin destinatia cladirilor si prin regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pe terenul studiat nu sunt alte constructii in afara de cele propuse.

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiilor propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase spre accesul principal.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime redus (Demisol + Parter).

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strazile adiacente, recomandarile studiilor de fundamentare – studiului geotehnic.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Locuinta nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiilor verzi prin plantarea unor plante acoperitoare de sol, iarba, arbori si arbusti pereni.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Strada Iuliu Maniu prezinta in momentul de fata un profil transversal format din carosabil de 6,40 m latime si 1,00m trotuar pe o parte.

Conform art. 15.1. din RLU Botosani , profilul transversal minim care trebuie asigurat in viitor pentru strazile ZCAD este urmatorul: carosabil de 7,00 m si doua trotuare de cate 1,50m .

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiilor la teren, respectand configuratia topografica a acestuia .

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

- asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase la cladire.
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Locuinta va avea regimul de inaltime Demisol+ Parter

ALINIERIA SI RETRAGERILE CONSTRUCTIEI (LOCUINTEI)PROPUSE

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

Aliniere frontala - fata de aliniament - limita din nord-est (strada Iuliu Maniu)
– min. 6,00 m

Retrageri:

- laterala dreapta - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – min.2,00 m
- laterala dreapta - fata de limita din sud-est (propr. privata) -min.7,00 m
- posteroara - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – minim 14,00

Inaltimea constructiei raportata la cotele sistematizate ale terenului

Locuinta demisol+ parter

H max. coama (fata de cota terenului sistematizat)
= 8,50 m – fatada principala- zona acces demisol
= 5,20 m – fatada posteroara- zona terasei

H max. cornisa (fata de cota terenului sistematizat)
= 6,50 m– fatada principala- zona acces demisol
= 3,50 m – fatada posteroara- zona terasei

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul de ocupare propus P.O.T. = 23.00%

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 0,41

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **ALIMENTARE CU APA**

Alimentarea cu apa pentru consum menajer se va realiza de la reseaua ce alimenteaza orasul Botosani

- **CANALIZARE APE UZATE**

Canalizarea locuintei va fi realizata prin conducte ce vor duce direct catre reseaua de canalizare a orasului.

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 retele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

- **ALIMENTARE CU CALDURA A IMOBILULUI**

LOCUINTA va fi incalzita prin utilizarea pompelor de caldura

- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A IMOBILULUI**

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 reseaua 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 o societate specializata, la comanda investitorilor.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

-perimetrul propriu-zis al constructiilor

-zona cu spatii verzi si spatii plantate de aliniament

-zona pentru echipare edilitara-cai de comunicatie si amenajari aferente (acces auto – pietonal)

P.O.T. = 23,00 %

C.U.T. = 0,41

SUPRAFETE TEREN	SITUATIE EXISTENTA (mp/%)		SITUATIE PROPUSA (mp/%)	
SUPRAFATA TEREN - ST	863,00	100,00	863,00	100,00
SPATII VERZI- ARABIL-AMENAJARI	863,00	100,00	570,00	66,00
ALEI CAROSABILE , PARCARI			18,00	2,08
ALEI ,CIRCULATII PIETONALE			70,00	8,11
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL - SC			195,75	22,70
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA - SCD			379,00	43,78
				349,00 (fara garaj)
P.O.T.	0%		23,00%	
C.U.T.	0		0.41	
REGIM INALTIME	-		Demisol +Parter	

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Investitia propusa creeaza spatii pentru locuit.

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 obiective studiate
4. Platforme si trotuare incinta
5. Accese carosabile
6. Spatii verzi, amenajari exterioare.

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.

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica de specialitate.

Intocmit

arh. Sfetcu Mihaela

COORDONATOR URBANISTIC :

C. arh. Munteanu Rodica

S.C. GAMI PROIECT S.R.L. BOTOSANI	Construire locuinta D+P si imprejmuire teren - str.Iuliu Maniu nr. 108, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 66604	PR.NR. 20/2024
	beneficiar: PAVELIUC DUMITRU si PAVELIUC MIHAELA	Faza P.U.D

B O R D E R O U

I. PIESE SCRISE

- **Foaie de capat**
- **Borderou piese scrise si desenate**
- **Lista de responsabilitati**
- **Certificat urbanism nr. 558 din 28.08.2024**
- **Acte proprietate**
- **Ridicare topografica**
- **Studiu geotehnic**
- **Declaratie notariala pentru asumare raspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate**
- **Aviz energie electrica**
- **Aviz apa si canalizare**
- **Aviz gaze naturale**
- **Avize securitatea la incendiu**
- **Aviz comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism**
- **Memoriu justificativ**

II. PIESE DESENATE

- **1. INCADRAREA IN ZONA** – **U01**
- **2. SITUATIE EXISTENTA** – **U 02**
- **3. REGLEMENTARI URBANISTICE** – **U 03**
- **4. REGLEMENTARI EDILITARE** – **U 04**
- **5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA** – **U 05**

Intocmit
arh. Sfetcu Mihaela

S.C. GAMI PROIECT S.R.L. BOTOSANI	Construire locuinta D+P si imprejmuire teren - str.Iuliu Maniu nr. 108, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 66604	PR.NR. 20/2024
	beneficiar: PAVELIUC DUMITRU si PAVELIUC MIHAELA	Faza P.U.D

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL: S.C. GAMI PROIECT S.R.L.

COORDONATOR URBANISTIC :

C. arh. Munteanu Iacob Rodica

PROIECTAT:

arh. Sfetcu Mihaela

RIDICARE TOPOGRAFICA:

Ing. Enea Edera

STUDIU GEOTEHNIC:

I.I. NISTOR CORNELIU- Verificator Dr. ing. C-tin Zaharia