s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474, e – mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 347.U./2022 – faza P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ŞI RACORD UTILITĂŢI

MEMORIU GENERAL

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	PROIECT NR. 347.U./2022 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU **CONSTRUIRE LOCUINŢĂ**
Amplasament:	INTRAVILAN, ALEEA I.P. DARIE NR. 12, NR. CAD/CF 59783, MUN. BOTOȘANI
Investitor:	[redacted] STR. O.BĂNCILĂ NR.5, ET. 3, AP. 15, BOTOŞANI, JUD.BOTOŞANI
Elaborator:	S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
Data elaborării:	**AUGUST 2022**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se asigură condiţiile de amplasare, dimensionare, comformare şi servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea şi stabilirea unor condiții urbanistice privind **„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ŞI RACORD UTILITĂŢI ”**.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 422/04.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+1E cu destinaţia de locuinţă unifamilială.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulaţiilor carosabile şi pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulaţia oraşului;
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentaţia se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării lucrărilor de construcţii" - REPUBLICATĂ, cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului - ACTUALIZATĂ - corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât şi cu alte reglementări în materie de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General şi Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică şi constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ţine seama de legislaţia specifică urbanismului, precum şi de legislaţia complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor - republicată;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea şi completarea Legii administraţiei publice locale nr. 215/2001 privind administraţia publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinţei - 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 şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum şi 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 - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecţionare a regimului achiziţiilor publice, precum şi a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcţiune, aparţinând instituţiilor publice;

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire şi pentru funcţionarea obiectivelor ce desfăşoară activităţi cu risc pentru starea de sănătate a populaţiei Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conţinut:

- piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ şi calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluţiei zonei în corelaţie cu evoluţia localităţii şi a situaţiei existente, cu evidenţierea disfuncţionalităţilor, a opţiunilor iniţiatorilor, cât şi a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opţiuni.

Reglementările de Urbanism (capitolul 4): enunţate sub forma unor permisiuni şi/sau restricţii, explică şi detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

- piese desenate (planşe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/200 si 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situaţia existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. VALOARE TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condiţiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administraţiei locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum şi de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparţine.

Pe baza PUD aprobat şi în condiţiile reglementărilor aferente acestuia, administraţia locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizaţii de Construire ori Autorizaţii de Desfiinţare pentru construcţii de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condiţiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD şi a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă şi valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administraţiei locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiţie, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administraţia locală şi persoane fizice/juridice, sau în alte situaţii.

1.6. MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu a fost întocmit într-un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât şi, după aprobarea în condiţiile legii, desfăşurării activităţii curente a autorităţilor administraţiei locale interesate.

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE SI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu este compus din două parcele

- parcela 1 NR.CAD./CF59783 **(S = 500,00 mp)** este proprietatea lui [redacted]

- parcela 2 NR.CAD./CF59529 **(S = 1.155,00 mp)** este proprietatea lui [redacted] cota 49/1155.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoşani, ALEEA I.P. DARIE NR. 12.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoşani, prevăzute şi în certificatul de urbanism nr. 422/04.07.2022 terenul studiat este situat în UTR nr. 61 – STAŢIA DE GAZE

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 422/04.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, de asemenea terenul este situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiţia a necesitat întocmirea unei ridicări topografice şi a unui studiu geotehnic. Atât ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Botoşani, cât şi studiul geotehnic figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 61 – STAŢIA DE GAZE** cu funcțiune dominantă **LMu1** (zonă exclusiv rezidenţială–locuinţe şi funcţiuni complementare) **și funcțiuni complementare admise: IS, I1, Pp, GC+TE, CCr, PSp, CD**

Aceasta zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.61. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobarii în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorii S[redacted]oţi), sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 61 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

La solicitarea beneficiarului, primăria municipiului Botoşani a emis certificatul de urbanism nr. 422/04.07.2022 pentru construire locuinţă, prin care s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru a se reglementa regimul de construibilitate.

Zona studiată se află parţial în intravilanul mun.Botoşani şi aparţine unităţii teritoriale de referinţă zona UTR 61.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Aleea I.P. Darie nr. 12. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât şi cel pietonal din Aleea I.P.Darie. Aceasta stradă este neasfaltată.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Amplasamentul are o formă relativ rectangulară (de trapez), dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- NORD EST (faţă) – Aleea I.P.Darie
- NORD VEST(lateral drapta) – proprietate privată CF 55696
- SUD EST (lateral stanga) – proprietate privată CF 59530
- SUD VEST (spate) – proprietate privată CF59529 – CALE ACCES
- Construcţii existente pe teren - terenul este liber de construcţii

De menţionat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită îmbătrânirii.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcţii.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI			
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPATII VERZI	500,00	0.00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	500,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00		

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

În zona învecinată există construcţii. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din metal sau lemn, porţi la accesuri).

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRIILOR

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

Zona studiată este o zonă rezidențială în dezvoltare, cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.6. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în mai multe categorii de proprietate:

- zona străzilor – domeniu public de interes local – Aleea I.P.Darie, respectiv o cale de acces privată CF59529.
- terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat aparţine persoanei fizice [redacted] – dobândit prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 426/06.04.2022.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR=100 ani, construcţia este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a acceleraţiei terenului şi în zona Tc=0,7s, ca termen de perioadă de control (colţ) a spectrului de răspuns.
- Din punct de vedere al acţiunii vântului, construcţia este amplasată în zona cu qref=0,60 kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referinţă a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurenţă, conform cu normativul C1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Încărcări date de vânt".
- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este Sok=2.5 KN/m2, conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acţiuni zăpezii asupra construcţiilor".

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În imediata apropiere a terenului studiat există construcţii locuinţe S+P+1, în diferite stadii de execuţie.

Folosința actuală: arabil S – 500,00 mp.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat este situat într–o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă şi de alimentare cu gaze naturale în imediata apropiere a amplasamentului.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situaţiei existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervenţiilor urbanistice în teritoriu, în concordanţă cu solicitările şi opţiunea iniţiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea şi asigurarea condiţiilor urbanistice necesare pentru promavarea şi realizarea lucrărilor de construire a unei locuinţe cu regim de înălţime Parter.

Intervenţia urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcţii cu funcţiune rezidențială în concordanţă cu particularităţile specifice amplasamentului: configuraţie teren, expresia arhitecturală a construcţiilor existente în zonă.

Respectând cerinţele propuse pentru acest obiectiv de investiţii, a opţiunilor privitor la structura funcţională, alcătuirea constructivă şi expresia arhitecturală, dar ţinând seama şi de particularităţile amplasamentului, prin soluţia propusă se urmăreşte asigurarea condiţiilor optime de funcţionare a spaţiilor propuse, precum şi încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

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

a. Criterii compozitionale

- păstrarea unor relaţii neconflictuale cu vecinătăţile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcţii de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcţionale

- asigurarea suprafeţelor construite necesare satisfacerii aşteptărilor iniţiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcţiei la teren, prin adoptarea soluţiilor de sistematizare verticală care să permită accese uşoare în clădire, dar şi evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile şi pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluţie de amplasare a construcţiilor pe suprafaţa de teren deţinută:

- imobilul cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de min 5,00 m faţă de limita de proprietate stradală, cu o retragere de min 3,00 m faţă de limita din stânga a proprietăţii, cu o retragere de min 1,70 m (în zona fără ferestre), respectiv

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

min 2,00 m (în zona cu ferestre) faţă de limita din dreapta a proprietăţii şi cu o retragere de minim 10,00 m faţă de limita posterioară a proprietăţii;

- asigurarea accesului principal carosabil şi pietonal în lot se realizează din strada I.P. Darie.

Investiţia propusă are următoarele caracteristici:

Suprafaţă parcelă studiată: 500,00 mp din acte

Construcţii existente menţinute:

- Teren liber de construcţii;

Construcţie propusă:

- regim de înalţime Parter + etaj
  - înalţime maximă la coamă 6,50 m – de la cota CTS;
  - înalţime maximă la streaşină 9,00 m – de la cota CTS;
- suprafaţă construită la sol – 140,00 mp;
- suprafaţă construit desfăşurată – 280,00 mp;

Trotuare şi alei

- suprafaţa ocupată = 150,00 mp

Spaţii verzi şi gradină

- suprafaţă ocupată = 210,00 mp

Proiectul pentru autorizaţie se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 422/04.07.2022-ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN.BOTOŞANI;

4.2. FUNCŢIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCŢIEI

Amplasarea şi funcţionalitatea construcţiei propuse sunt în concordanţă cu tema de proiectare şi nevoile locale de derulare a investiţiei. Funcţiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiţie – construire locuinţă, cu regim de parter, in incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcţională:

A. zona edificabilă - LOCUINŢĂ

- pentru clădirea de locuit, amplasamentul propus are următoarele distanţe faţă de vecinătăţi (independent pe lot după cum urmează):
  - faţă de limita stradala de proprietate minim **5,00 m;**
  - faţă de limita laterală stânga minim **3,00 m;**
  - fata de limita laterala dreapta minim **1,70/2,00 m;**
  - fata de limita posterioara minim **10,00 m.**
- pentru construcţia de locuit sunt avuţi în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălţime parter+1etaj,
- accesuri în clădire:
  - acces principal pietonal şi carosabil din I.P.Darie, se va realiza un acces secundar şi din calea de acces;
- SC cca = 140,00 mp
- SDCcca = 280,00 mp
- functionalităţi propuse:
  - parter – cameră de zi şi dependinţe (vestibul, bucătărie, baie, cameră tehnică) şi garaj pentru o maşină
  - etaj - dormitoare, baie, depozitare;
  - categoria de importanţă - D
  - clasa de importanţă a construcţiei – IV
  - grad de rezistenţă la foc - II
- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzinețî din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

- Inchiderile perimetrale se vor realiza: Sistem multistrat din zidărie şi vată minerală bazaltică;
- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA– grosime 15 cm;
- Termoizolaţie minim 30,00 cm la închidere acoperiș;
- Acoperișul este de tip șarpantă, cu căpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.
- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:
  - tencuială decorativă de culoare A (alb)+ tencuială decorativă de culoare B (cafeniu);
  - placare piatră naturală de culoare gri pentru soclu;
  - tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan;
  - învelitoare tablă RAL 7011;
  - aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

- se va reface împrejmuirea terenului pe 3 laturi

–în vederea realizării coerenței profilului stradal pentru căile de acces din vecinătatea amplasamentului studiat, respectiv Aleea I.P. Darie și aleea existentă adiacent laturei posterioare a parcelei, și în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, împrejmuirea propusă se va amplasa retras în interiorul proprietății cu 4,00m față de axul căilor de acces

B. zona circulaţii în incinta imobilului

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 150,00 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces și 1 loc de parcare.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare: PTh / DTAC.

Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 210,00 mp
- Zona afectată de construcţie se va reface şi sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.422/04.07.2022 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

■ Construcția studiată se încadrează la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANȚĂ** (conform H.G. 766/1997) și la **CLASA "IV" DE IMPORTANȚĂ** (conform Normativului P100 – 1/2013).

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcţiei noi faţă de limitele parcelei se face ţinând cont de respectarea prevederilor Codului Civil faţă de vecinătăţi.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu există construcţii existente pe teren.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si carosabil se va realiza din Aleea I.P.DARIE.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Imobilul nu este situat în zona de protecţie a monumentelor istorice.

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA 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. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului . Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

Nu se va modifica profilul stradal existent.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca. 0,45 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

*** Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. **Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate:** suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, **suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;**

CUT = SD/ST = 0,56 **– nu se modifică CUT- ul**

- procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

POT = SC/ST = 28% **– nu se modifică POT -ul**

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv **= (CUT/POT)X100 = 2**

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.22. din R.L.U.B. și este PARTER cu:

- înălțime maximă la streaşină – 6,50m față de cota terenului sistematizat;
- înălțime maximă la coamă este de cca. 9,00m față de cota terenului sistematizat

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare.

Prin proiect se asigură 1 loc de parcare în incintă.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 210,00 mp.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Utilităţile se vor racorda la reţelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalaţiilor interioare, cu branşament pozat la limita de proprietate stradală şi racordare la reţelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

Lucrările la instalaţia electrică presupun alimentarea tuturor receptoarelor şi utilajelor prevăzute în proiect, date de ceilalţi proiectanţi de specialitate dar şi impuse de normele şi normativele pentru instalaţiile interioare a construcţiilor.

Astfel, construcţia va avea un tablou electric general, denumit TGD, situat în exteriorul clădirii, la faţadă. Alimentarea acestuia se va face in LES in conformitate cu soluţia emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

Instalaţiile electrice constau din:

- Tablouri electrice;
- Coloane electrice;
- Circuite electrice de iluminat;
- Circuite electrice de priza;
- Circuite de forta – CENTRALA TERMICA;

Tabloul de distribuţie va fi realizat pornind de la componente de instalare şi racordare standard şi vor fi testate în laborator. Concepţia sistemului trebuie să fie validată prin încercări conform normei SR EN 60439.1. Contorizarea se va realiza la nivelul racordului electric.

Alimentarea cu caldură

Soluţia optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcţionând cu combustibil gazos sau energie electrică.

Instalaţia interioară de încălzire centrală s-a proiectat în vederea asigurării temperaturilor interioare în conformitate cu prevederile SR 1907/2014.

Sistemul se compune din:

- sursa termică (centrala) care prepară apa caldă atât pentru încălzire, cât și pentru nevoi de consum;
- rețeaua de distribuție;
- corpurile de încălzire.

Sistemul de încălzire adoptat este un sistem bitubular, ce foloseşte ca agent termic apa caldă iar cedarea căldurii în interiorul clădirii se va face cu ajutorul corpurilor statice – radiatoare din oțel – cu panouri profilate și elemente de convecție prevăzute cu protecții laterale și protecție superioară tip grătar.

Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalaţiilor interioare.

Alimentarea cu apă, pentru toate categoriile de consumatori igienico - sanitari se va asigura în sistem individual.

Alimentarea cu apă rece se va face reţeaua de apă existentă în zonă.

Echiparea cu obiecte sanitare se realizează conform planurilor de arhitectură. Obiectele sanitare împreună cu bateriile şi robineţii de utilizare, precum şi ventilele şi sifoanele de scurgere ale acestora se vor alege în urma consultării cu arhitectul.

Distribuţia pe orizontală a reţelei de apă rece şi apa caldă din incinta clădirii este ramificată, montată îngropat în şapă şi pereţi, executată din ţeavă multistrat, cu îmbinare la fitinguri cu manşon alunecător, izolată cu cochilii din cauciuc expandat de 6 mm grosime, conform STAS pentru apă potabilă, având un traseu comun cu alte conducte conform planurilor desenate.

Canalizare

Canalizarea se va realiza în bazin vidanjabil etanș amplasat pe parcelă. Locuința se va branșa obligatoriu la rețeaua de canalizare a Municipiului Botoșani atunci când va exista în vecinătatea amplasamentului.

Colectarea şi evacuarea apelor din precipitaţii se va realiza prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei. Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitaţional printr-o reţea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descărcare în bazin vidanjabil.

Soluţia aleasă pentru canalizare este cu conducte din PP, special destinat instalaţiilor de canalizare pentru construcţii, etanşarea îmbinărilor făcându-se cu inelele de cauciuc ale sistemului.

Deasupra ultimului racord de obiect sanitar coloana se prelungeşte şi se montează o piesă de ventilaţie. La baza fiecărei coloane de canalizare se va monta o piesă de curăţire. Deasemenea pe traseul orizontal al colectoarelor de canalizare de la parterul clădirii se vor monta piese de curăţire în poziţiile indicate în partea desenată.

Instalaţiile exterioare se vor realiza din ţeavă PVCKG, pentru instalaţii exterioare. Schimbările de direcţie vor fi realizate numai prin coturi la 45° şi/sau cămine de vizitare, apele menajere şi apele pluviale colectate conform planşelor se vor deversa la căminul de racord.

Deşeuri

Pentru evacuarea deşeurilor provenite din imobil se va face un contract cu operatorul urban de gospodărie comunală.

4.16. BILANŢ TERITORIAL EXISTENT ŞI PROPUS, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL							
NR.CRT	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	140.00	280.00	28.00

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.

2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	150.00	0.00	30.00
3	SPATII VERZI	500.00	0.00	100.00	210.00	0.00	42.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	500.00		100.00	500.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00			28.00 %		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00			0.56		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00			2.00		

CAP.5. CONCLUZII

Propunerea de intervenţie urbanistică precum şi reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ŞI RACORD UTILITĂŢI, în BOTOŞANI, ALEEA I.P.DARIE NR. 12, este rezultată urmare a unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situaţia existentă, cât şi a tendinţelor de perspectivă previzibil a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găseşte localizat amplasamentul.

Funcţionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcţional al zonei, asa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 61.

Pentru implementarea proiectului se propun păstrarea indicatorilor urbanistici ai zonei, respectiv:

- **POT 35 %**
- **CUT 1**

ÎNTOCMIT,
arh. Ionuț FRĂSINESCU

COORDONATOR,
arh. urb. Dan Octavian BOTEZ

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILA A "s.c. MA_DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.