

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- C.U. NR. _500/21.08.2023
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- AVIZE, ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - AVIZ ALIMENTARE APA SI CANALIZARE
 - AVIZ ALIMENTARE GAZE NATURALE
 - AVIZ S.N.C.F.R.
 - AVIZ MEDIU
 - AVIZ SECURITATE LA INCENDIU
 - AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
- MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE :

Plan de încadrare în localitate.....	1
Situație existentă.....	2
Reglementări urbanistice.....	3
Regimul juridic si obiective de utilitate publica.....	4
Echiparea tehnico-edilitară	5

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM - urb. arh. Bacinschi Monica

ARHITECTURĂ - c.arh. Dimitropol Sebastian

INSTALATII -ing. Florea Alexandru

RIDICARE TOPOGRAFICĂ -ing. Ungureanu Marius

STUDIU GEOTEHNIC - ing. Zaharia Constantin

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1. Denumirea proiectului:**
PROIECT NR. 06/ 2022 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E si IMPREJMUIRE TEREN
- 2. Amplasament:**
str. Popauti nr.48, CF.69832, mun. Botosani
- 3. Beneficiar:**
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
- 4. Investitor:**
[REDACTAT]
- 5. Elaborator:**
Sebastian Dimitropol "Birou Individual de Arhitectura"-aut. nr.286/ 06.06.2002-OAR-Filiala Teritoriala Bucuresti
- 6. Data elaborarii:** septembrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile 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 și stabilirea unor condiții urbanistice privind „ CONSTRUIRE LOCUINTA P+E si IMPREJMUIRE TEREN

”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr.500/ 21.08.2023 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+1E cu destinația de LOCUINTA, imprejmuirea terenului si racordarea obiectivului la rețelele de utilitati existente. Locuinta propusa se va executa in sistem constructiv cadre din beton armat, fundatii continue din beton armat, închideri exterioare din blocuri ceramice POROTHERM 30 STH și acoperiș tip sarpanta din lemn. Imprejmuirea terenului se va executa pe limitele laterale ale proprietatii din elemente opace cu inaltimea de maxim 2.00m, iar pe limitele stradale, din elemente transparente cu inaltimea de max. 2.00m.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirilor;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;

- integrarea și armonizarea construcțiilor propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATĂ, 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 și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

1.3. BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- 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 - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.16/ 2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- **piese scrise:**

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu

evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- **piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)**

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

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice;
- obiective de utilitate publică;
- reglementări rețele edilitare;

1.5. VALOAREA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

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

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

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

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apărea între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

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 și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 1211,00 mp**-din măsurătorile cadastrale) – aparține persoanei fizice [REDACTAT]. Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe strada Popauti nr.48, CF.69832

În conformitate cu prevederile PUG, terenul este situat în **UTR nr.43-LUIZOAIA 1**, în cadrul unei subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMu2, în intravilan. Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr.500/ 21.08.2023 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani. Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare. Terenul nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani 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 **UTR nr.43-LUIZOIAIA 1**. Subzona funcțională este LMu 2-subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip urban).

DESTINAȚIA PARCELELOR	
8.43.1.	Tipurile de subzone funcționale în UTR
IS, LMu1, LMu2, LMrf1, Pp, CCr, TA.	
8.43.2.	Funcțiunea dominantă în UTR
Pp.	
8.43.3.	Funcțiuni complementare admise în UTR
IS, LMu1, LMu2, LMrf1, CCr, TA.	
8.43.3.bis	Funcțiuni interzise în UTR
LMre1, LMre2, LIu1, LIu2, I1, I2, A, C Cf, S.	

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art. 7.3.1. (vol.1) și respectiv art.8.43 (vol.2) din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unor asemenea obiective (construire clădiri cu spații de locuit și anexe gospodărești) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul sunt în concordanță cu funcțiunile existente și admise din zona - **UTR nr.43** – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Popauti nr.48. Accesul la parcela se face din strada Popauti.

În prezent terenul are accese carosabile corect dimensionate pentru funcțiunea propusă dar nu există accese pietonale iar calea de rulare nu este modernizată (carosabil piatră compactată). În acest sens, se propune reconfigurarea geometrică locală a căii de acces cu prevederea de circulație pietonale pe ambele aliniamente (două trotuare cu lățimea de 1.00m)

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul în suprafața de 1211.00mp are o poziționare stradală de front, formă poligonală neregulată, și următoarele vecinătăți:

-Stradal (SV) - Strada Popauti

-Posteriori (NE) - proprietate privată - CF.67112 ;

-Lateral (NV): - proprietate privată - CF.64172 și proprietate [REDACTED] (fără intabulare).

-Lateral (SE): - Proprietate privată – CF.57857

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, respectiv terenuri curți-construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal, lemn și panouri din beton armat prefabricat, porți la accese) sau neimprejmuite.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit. Pe parcela sunt edificate trei corpuri de construcție cu destinația de locuință și anexe gospodărești.

INDICATORI URBANISTICI -EXISTENT	EXISTENT	observatii		
A teren=1211.00 mp	Ac (mp)	Acd (mp)	%	
CONSTRUCTII	147.69	147.69	12.2	
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	103.62		8.56	
SPATII VERZI/PLANTATII	959.69		79.25	
TOTAL SUPRAFETE TEREN	1127		100	
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			7.6	exclusiv anexe
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0.08	exclusiv anexe
INALTIME CORNISA	3.3			
INALTIME COAMA	4.5			
NUMAR NIVELURI (niv)	1.05			

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă de locuințe de tip urban în dezvoltare, cu echipare edilitară de tip urban.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime P, P+1, o arhitectură variată, în dezvoltare, cu finisaje diverse.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona studiată sunt amplasate locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (anexe, garaje).

TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor –

- Căile de acces (strada Popouti-CF.64799)- în proprietate publică

-Terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu – aparține persoanelor fizice

Terenul va fi utilizat în indiviziune.

3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În scopul stabilirii condițiilor de teren, cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din zona propusă pentru construcțiile și amenajările ce urmează să fie efectuate s-au efectuat lucrări de teren după cum urmează:

- 1 foraj geotehnic cu foreza mecanică d=4"

Stabilitatea terenului

Cu privire la stabilitatea amplasamentului s-au făcut următoarele precizări:

- In contextul actual amplasamentul nu ridica probleme de stabilitate.
- Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatorilor intervenții privind amenajarea și realizarea unor noi construcții. (capitol concluzii si recomandari).
- Terenul analizat pentru amplasarea constructiilor nu este supus pericolului inundatiilor .
- Local, stabilitatea amplasamentului este asigurata, nu exista posibilitatea aparitiei fenomenelor morfo-dinamice in apropierea amplasamentului. Nu este cunoscuta prezenta unor accidente subterane.
- Se propune evitarea infiltrării in teren a apelor de suprafață, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării prin amenajări adecvate.

Stratificația pusă în evidență

Lucrările de teren corespund categoriei geotehnice rezultate, conform NP074-2014.

Pe baza unui foraj geotehnic, precum și a materialului de arhivă, s-a pus în evidență următoarea stratificație caracteristică:

Foraj F1

- 0.00 – 0.60 m – Sol vegetal cafeniu
- 0.60 – 1,10 m – Praf argilos galben vârtoasă
- 1,10 – 3,00 m – Argila prafoasa galben verzuie vârtoasă
- 3,00 – 3,50 m – Argila nisipoasa vârtoasă

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. Adâncimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Categoria geotehnică conform NP074-2014

Condiții de teren	Apa subterană	Categoria de importanță	Zona seismică	Vecinătăți	Total
Terenuri bune	Fara epuismențe	Normală	$a_g = 0.20g$	Fara riscuri	redus
2 pct.	1 pct.	3pct	2 pct.	1 pct	9 pct

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel:

Nr.crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnica
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

Risc geotehnic: redus.

Categoria geotehnică: 1.

CONDIȚII DE FUNDARE

La proiectarea și realizarea lucrărilor pe zona studiilor sunt obligatorii următoarele măsuri :

Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei, ce va asigura colectarea și scurgerea apelor din precipitații de pe aria acesteia, eliminând posibilitatea infiltrării apelor.

Rețelele de apă canal vor fi realizate etanș, pe linia de cea mai mare pantă pentru a nu permite cantonarea și infiltrarea apelor în versant.

Eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apa.

Practicarea de săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.

Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestuia.

Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se va proceda la înierbarea și plantarea de arbori pe zonele neocupate de construcții.

Se interzice realizarea de excavații necontrolate cu efecte imprevizibile asupra stabilității taluzurilor.

Se recomandă ca după realizarea săpăturilor să se procedeze la turnarea betoanelor întrucât lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat poate afecta stabilitatea construcțiilor.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos, galben, vârtos.

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.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos galben vârtos

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- Pentru adâncimea de fundare $D = 1.10 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ kPa}$

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată la adâncimea de $-4,50 \text{ m}$

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, împrejmuire teren, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos.

Stratul de argilă prăfoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modulul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson $\mu = 0.42$.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

➤ $a_g = 0,20 \text{ g}$;

➤ $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

➤ Risc geotehnic: redus

➤ Categoria geotehnică: 1.

Clasificarea pământurilor după modul de comportare la săpare

Conform normativului Ts/1-93, stratele se încadrează după cum urmează:

- Sol vegetal – Categorie de teren mijlocie II
- Praf argilos – Categorie teren mijlocie I, nr. crt. 16
- Argilă prăfoasă galbenă vârtosă - Categorie de teren tare II, nr. crt.21.
- Argila nisipoasă - Categorie de teren tare II, nr. crt.21

RECOMANDĂRI

În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare inclusiv P.S.I.

La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a inginerului care a efectuat studiul geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului. Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betonului se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.

3.5. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În forajul executat apa subterană a fost interceptată, la adâncimea de 4.50 m

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință..

3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime P+1E (locuința) este amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.20$.

Cota +/- 0,00 va fi situată cu aproximativ 0.60 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț – $T_c = 0,7$ sec conform P.100 - 1/2013
- Zona climatică: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adâncimea de îngheț $H = -1,00 - 1,10$ m (STAS 6045/77)

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. U2.

Folosința actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII.

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de alimentare cu apă potabilă și nu dispune de canalizare menajeră și telefonizare.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire a unui imobil P+1E cu destinația de locuință, amplasat adiacent locuinței parter existente (C1), imprejmuirea terenului și racorduri la utilități.**

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unor construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.
- Asigurarea iluminatului natural.
- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

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

a. *Criterii compozitionale*

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. *Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare a terenului recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădiri, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

Construcții existente menținute: Locuinta parter (C1) și două anexe gospodărești.

Construcții propuse:

Imobilul locuinta P+1E va fi organizat funcțional astfel:

TABLOU DE FUNCȚIUNI SI SUPRAFETE						
NIVELUL	FUNCȚIUNEA	FINISAJ PARDOSA SEALA	INALTIME INTERIOARA LIBERA (Ht)	PERIMETRU	DESFASURATE PERETI	ARIA UTILA
PLAN ETAJ	DORMITOR 1	parchet stratificat	2.62 m	15.60 m	37.10 m ²	14.83 m ²
	HOL ETAJ	parchet stratificat	2.62 m	18.20 m	29.48 m ²	12.99 m ²
	BAIE 2	placi ceramice	2.62 m	9.60 m	23.04 m ²	5.23 m ²
	DORMITOR 2	parchet stratificat	2.62 m	15.50 m	36.19 m ²	14.62 m ²
	DRESSING	parchet stratificat	2.62 m	6.90 m	14.08 m ²	2.92 m ²
	BALCON	placi ceramice	2.62 m	12.80 m	10.80 m ²	8.41 m ²
	DORMITOR 3	parchet stratificat	2.62 m	12.80 m	29.31 m ²	10.18 m ²
	total				91.40 m	180.01 m²
PLAN PARTER	BUCATARIE	placi ceramice	2.62 m	13.10 m	26.30 m ²	10.54 m ²
	BAIE 1	placi ceramice	2.62 m	9.60 m	23.04 m ²	5.23 m ²
	TERASA ACOPERITA	placi ceramice	2.62 m	12.80 m	9.32 m ²	8.41 m ²
	PODEST ACOPERIT	placi ceramice	2.62 m	8.00 m	1.91 m ²	2.51 m ²
	SUFRAGERIE	parchet stratificat	2.62 m	23.00 m	45.86 m ²	30.33 m ²
	HOL ACCES	parchet stratificat	2.62 m	15.30 m	21.81 m ²	10.16 m ²
	HOL+SCARA	parchet stratificat	2.62 m	16.60 m	31.04 m ²	14.20 m ²
	total				98.40 m	159.28 m²
TOTAL GENERAL PER IMOBIL				189.79 m	339.30 m²	150.43 m²

INDICATORI URBANISTICI si calculul suprafetelor cf. STAS 4908-85

A teren=1211,00 m²

EXISTENT:

-LOCUINTA PARTER-(CORP C1)

Ac=92.00 m²

Acd=92.00 m²

Au=76.50 m²

A loc.=35.00 m²

H max=3.30

-ANEXA GOSPODAREASCA - PARTER-(CORP C2)

Ac=23.32 m²

Acd=23.32 m²

Au=17.93 m²

A loc.=0.00 m²

Hmax=2.33m

H coama=3.20 m

-ANEXA GOSPODAREASCA - PARTER (CORP C3)

Ac=21.81 m²

Acd=21.81 m²

Au=17.93 m²

A loc.=0.00 m²

Hmax=1.97m

H coama=2.80 m

-ANEXA GOSPODAREASCA - PARTER (CORP C4)

Ac=10.56 m²

Acd=10.56 m²

Au=9.89 m²

A loc.=0.00 m²

Hmax=2.09m

H coama=2.52 m

L imprejmuire existenta=166.84m

PROPUS:

LOCUINTA P+1E

A niv parter=87.94 m²

A terasa acoperita acces=8.41 m²

A podest acoperit acces=2.51 m²

A niv etaj=87.94 m²

A balcon =8.41 m²

Ac=98.86 m²

Acd=195.21 m²

Au=150.43 m²

A loc.=69.96 m²

Hmax=6.50m

H coama=9.60 m

REZULTAT PE PARCELA:

Ac=98.86 m² (locuinta propusa-C5) +92.00 m²(locuinta existenta C1)+55.69 m² (anexe C2,C3,C4)=246.55 m²

Acd=195.21 m² (locuinta propusa-C5) +92.00 m²(locuinta existenta C1)+55.69 m² (anexe C2,C3,C4)=342.90 m²

Au=150.43 m² (locuinta propusa-C5) +76.50 m²(locuinta existenta C1)+45.75 m² (anexe C2,C3,C4)=272.68 m²

A loc.=69.96 m² (locuinta propusa-C5) +35.00 m²(locuinta existenta C1)+0.00 m² (anexe C2,C3,C4)=104.96 m²

Hmax=6.50m

H coama=9.60 m

A suprafete betonate=204.51 m²

A spatii verzi=759.94 m²

POT =15.76 % (exclusiv anexe)

CUT=0.24 (exclusiv anexe)

Rh=P+1E

niv.=1.52; L imprejmuire propusa=162.72m

Trotuare și alei

suprafață ocupată = cca **204.51 m²** (cca.16.89%) cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces.

Spații verzi

suprafață ocupată = cca. **759.94 m²** (cca.62.75%)

Zona afectată de construcții se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Împrejmuirea terenului (cca 162.72 m) se va face astfel:

1 La strada, pe o lungime de cca. 9.35-retras de la limita stradala a proprietatii cu 1.91m si respectiv 2.17m.

2-Împrejmuirea pe limitele laterale si posterioara a terenului de va executa din materiale opace (tabla profilata pe montanti metalici)si va avea inaltimea maxima de 2.00m.

Toate elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea vor fi situate în interiorul proprietății.

Racorduri edilitare, rețele de incintă - construcțiile vor fi alimentate cu apă de rețeaua stradala aferenta str. Popouti. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă in zona. Canalizarea menajeră va fi rezolvată prin racordarea la un bazin vidanjabil etans, pana la extinderea rețelei orasenesti de canalizare. Zona nu dispune de retea de gaze naturale.

Proiectul pentru autorizație se va supune procedurii legale după avizarea planului urbanistic de detaliu. La baza prezentului proiect au stat:

-TEMA DE PROIECTARE;

-CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 500/ 21.08.2023- ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuire.

Construcțiile studiate se încadrează la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTĂ (conform H.G. 766/1997) și la CLASA "III" DE IMPORTANTĂ (conform Normativului P100 – 1/2013).

a)-CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E

Imobilul se va amplasa adiacent locuinței parter existente, cu asigurarea rostului seismic conform normativelor. Se va asigura de asemenea comunicarea funcționala între cele două imobile, fara a interveni in acest sens la imobilul parter existent (circulația între cele două locuințe va fi asigurată prin golul existent al usii de acces care deservește imobilul parter).

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unor spații utile flexibile, cu travei și deschideri cu gabarite uzuale și suprafețe vitrate considerabile. Se va opta astfel pentru o structură în cadre din beton armat. Gabaritele generale în plan ale construcției sunt de 9.45 m x10.40m. Fundațiile vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Cota +0,00 se va ridica față de nivelul solului natural cu 0.60m în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

Infrastructura este compusă din fundații continue din beton armat. Fundațiile noii construcții se vor amplasa la aceeași cota cu cele ale construcției existente (-1.10m fata de cota terenului natural), cu asigurarea unui rost seismic de min.5 cm.

Suprastructura este constituită din cadre ortogonale din beton armat.

La nivelul parterului se vor realiza dale flotante din beton slab armat (cu plasa STNB Ø6mm –10 x10 cm) pe un strat suport din pietriș de cca 20cm . Turnarea dalelor flotante se va face peste un strat de hartie kraft pentru a se împiedica scurgerea laptelui de ciment. Pentru compensarea diferenței de cota de nivel între vechea construcție și imobilul proiectat se va realiza un decalaj de nivel de 3 trepte in zona holului de acces.

Peste parter și etaj se vor realiza planșee din beton armat cu grosimea de 13cm

Închiderile de fațadă se vor realiza din blocuri ceramice POROTHERM 30STH peste care se va executa finisajul fațadei (tencuieli decorative culoare alb) .

Peretele de fatada spre proprietatea CF.57857 va avea conformatia unui PERETE ANTIFOC conform prevederilor normativului P118-1999, ca masura compensatorie pentru distanta intre constructia proiectata si cea vecina existenta mai mica decat cea normata. Peretele va depasi proiectia in plan a streasinei cu cca.0.50m, in ambele capete si cota acoperisului cu 0.60m si va fi executat din zidarie din blocuri ceramice porotherm 30STh.

Stâlpii marginali și centrali vor avea dimensiuni de 30x30 cm. Închiderea structurală la partea superioară a construcției constă într-o sarpanta din lemn cu doi versanti.

Înălțimile de siguranță ale zonelor expuse riscului de cădere în gol se vor completa cu balustrade cu înălțimea de min.1.00 m.

Invelitoarea se va executa din tabla profilata.

Compartimentările interioare vor fi realizate prin pereți usori (panouri gipscarton pe structura din profile metalice din tabla ambutisata sau zidarii din blocuri ceramice POROTHERM 11.5 NF). Planșeele vor fi dublate la intrados cu placi de gipscarton montat pe stelaj metalic.

Finisaje:

Volumetria construcției cât și materialele de finisaj vor respecta arhitectura zonei (volum prismatic cu unghiuri în plan la 90 de grade). Finisajele exterioare constau, tencuieli structurate și zugrăveli lavabile –culoare alb și gri. Suprafețele vitrate vor avea forma dreptunghiulară. Toate închiderile de fațadă se vor realiza prin tâmplării termoe eficiente PVC culoare gri.

La interior se vor utiliza pentru pardoseli materiale durabile. Se va opta pentru pardoseli specifice fiecărui spațiu interior. Astfel zona camerelor de locuit și holurilor vor avea pardoseli din parchet stratificat. În grupurile sanitare, și bucatarie se vor monta plăci ceramice sau piatră naturală antiderapante. Podestele de acces și terasele circulabile se vor finisa cu pardoseli din plăci ceramice de exterior (antiderapante și rezistente la îngheț).

Pentru finisajul pereților și tavanelor se vor utiliza zugrăveli lavabile de interior. În grupul sanitar și bucătărie se vor executa placaje ceramice la pereți până la înălțimea de 1,80m.

b)-IMPREJMUIREA PROPRIETATII

La amplasarea pe teren a împrejuririi propuse se vor respecta condițiile impuse de regulamentul de zonă specificate în certificatul de urbanism precum și prevederile Codului Civil.

Se vor executa 8 tronsoane de gard cu înălțimea maximă de 2.00m și **lungimea totală de cca.166.75m**, dispuse la limita proprietății. Imprejmuirea va urmări conturul proprietății determinat de ridicarea topografică. Fundațiile se vor executa excentric, în interiorul proprietății.

-Imprejmuirea stradala :

-Imprejmuirea stradala va fi executata in interiorul proprietatii din soclu de zidarie plina cu inaltimea de 60cm si completare pana la inaltimea maxima de 2.00m cu panouri din confectie metalica transparenta. Imprejmuirea stradala se va dubla de gard viu in interiorul proprietatii.

In tronsonul de aliniament stradal (sud-vest) al imprejuririi se va amplasa o poarta metalica de acces carosabil cu latimea de 3.00m și o poartă de acces pietonal cu lățimea de 1.00m.

-Tronsoanele adiacente proprietăților vecine (laterale și posterior) se vor executa din panouri de tablă cutată –culoare alb dispuse pe montanți metalici și vor avea înălțimea maximă de 2.00m. Finisajele constau în vopsitorii culoare alb.

Se propune realizarea unei imprejuririi din materiale durabile. Se va opta astfel pentru o infrastructură din beton armat. Fundațiile tuturor tronsoanelor de gard vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Montanții metalici se vor ancora în fundații prin înglobare, înainte de turnarea betonului.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3

– REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

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

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

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din calea de acces (CF.65971)

În conformitate cu prevederile HG. nr.525/1996 anexa 4 art. 4.11.1. – Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

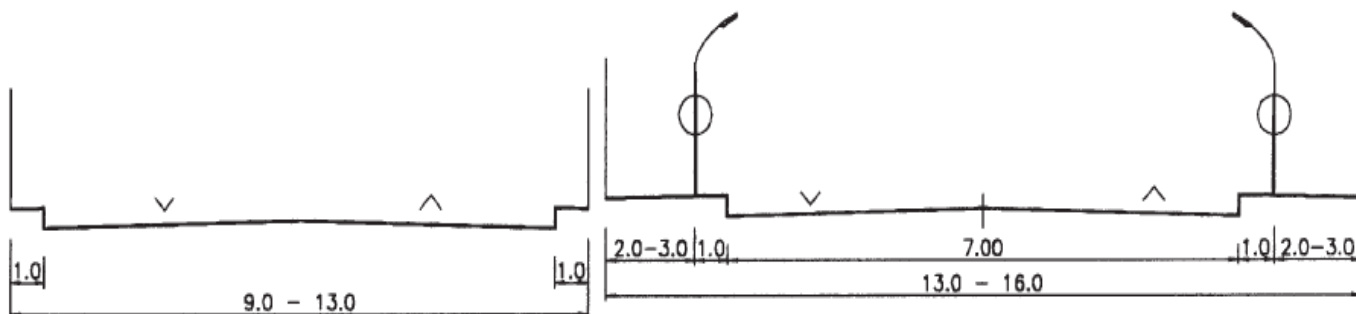
În conformitate cu prevederile **Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane**, aprobate prin Ordinul nr.49/27.01.1998 (publicat în M.O.nr.138 bis/06.04.1998), străzile din localitățile urbane se clasifică în raport de intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- străzi de categoria I - magistrale;
- străzi de categoria a II-a - de legătură;
- străzi de categoria a III-a - colectoare;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală.

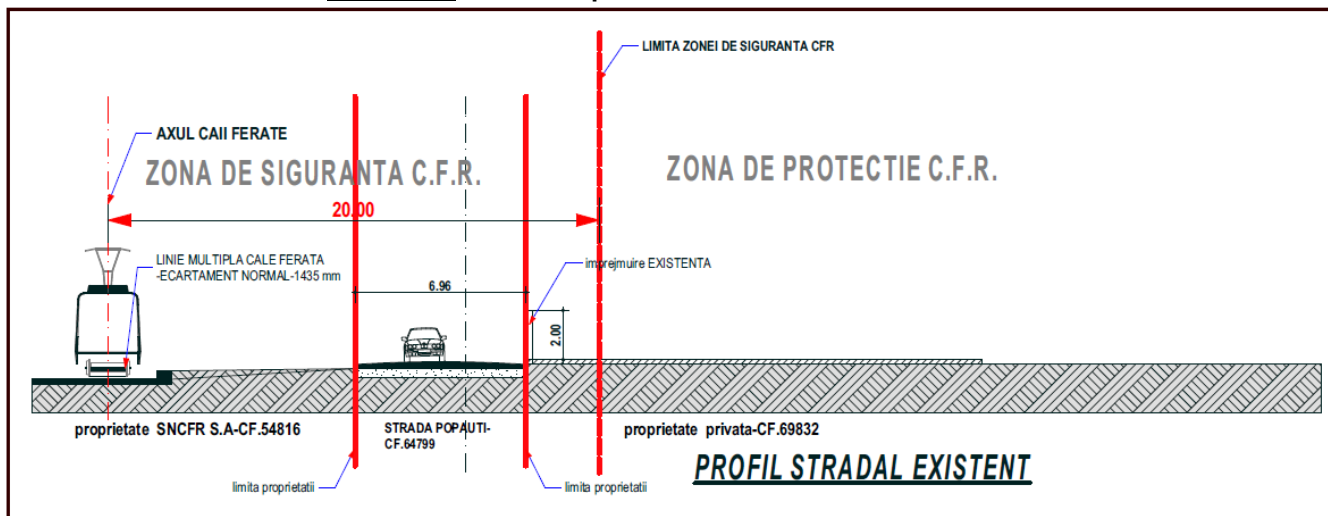
-Calea de acces –strada Popouti (din care se face accesul la parcela) se încadrează în categoria a III-a-strazi colectoare și are latimea actuala de cca 6.00m-8.00m (variabila). Calea de rulare nu este modernizata, circulatia auto facandu-se pe un strat de piatra compactata și nu exista trotuare stradale.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzilor se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar. În cazul de față **este necesara corectarea latimii stradale** și reconfigurarea geometrica, modernizarea caili de rulare prin turnarea unui covor asfaltic și construirea trotuarelor destinate circulației pietonale.

PROFIL CARACTERISTIC- Străzi de categoria a III-a – strazi colectoare - cu 2 benzi de circulație-conform normelor tehnice pentru proiectarea drumurilor în localitati urbane

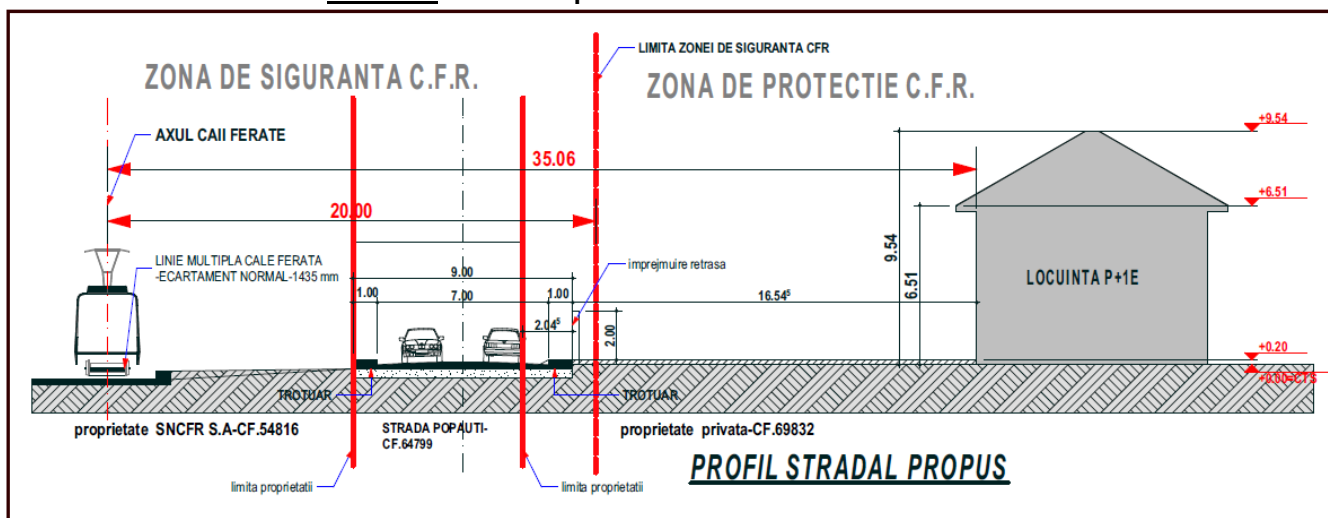


PROFIL CARACTERISTIC EXISTENT- strada Popouti



In aceste condiții, prin prezenta documentație se propune reconfigurarea geometrica locala si modernizarea căii de acces în vederea asigurării gabaritelor carosabile pentru circulatia in ambele sensuri si circulatia pietonala.

PROFIL CARACTERISTIC PROPUS- strada Popouti



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. Relieful local nu prezinta declivitati semnificative sau accidente subterane (goluri).

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

Terenul este situat in zona de protectie a infrastructurii feroviare, asa cum este definita conform art.29, 30,31 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.

Definitii conform OU. nr.12/07.07.1998:

- **Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Astfel autorizarea lucrărilor prevazute de prezentul studiu este conditionata de obtinerea avizului Ministerului Transporturilor si Infrastructurii.

Amplasamentul propus **nu se afla in zona de siguranta a infrastructurii feroviare** (distanța între axul căii ferate și cel mai apropiat element constructiv propus prin proiect este de **35.06m**-mai mare de 20m)-conform plansa U3

Amplasamentul propus **se afla in zona de protectie a infrastructurii feroviare** (distanța între axul căii ferate și cel mai apropiat element constructiv propus prin proiect este de **35.06m**) -conform planselor U3, U3b.

Înălțimi maxime ale construcțiilor:

Hmax (cornisa)=6.50 m

H coama=9.60m

Rh=P+1E

Prin proiect sunt asigurate conditiile necesare neafectarii traficului feroviar precum si a instalatiilor si capacitatilor functionale din dotarea CNCFR.

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile ce fac obiectul studiului nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu vor 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

Construcțiile nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei prezintă o declivitate nesemnificativă dinspre tronsonul sud-estic al căii de acces spre sud-vest. Profilurile transversale existente și propuse se găsesc în plansa U3b.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca.0.60m față de terenul amenajat, în punctul cel mai înalt al amplasamentului. Pentru compensarea diferenței de cota de nivel între vechea construcție (locuința) și imobilul P+1E

proiectat , in vederea asigurarii circulatiilor interioare, se va realiza un decalaj de nivel de 3 trepte in zona holului de acces.

4.14.REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt: CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E si IMPREJMUIRE TEREN

Imobilul locuinta P+1E proiectat se va amplasa adiacent constructiei locuinta parter existenta, cu asigurarea rostului seismic minimal prevazut de normative.

Calculul indicatorilor urbanistici POT si CUT s-a făcut în conformitate cu prevederile art.7.3.1.24a si art.7.3.1.25 din RLUB (excluzand suprafetele anexelor gospodaresti)

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

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

CUT = SD/ST = 287.21(exclusiv anexe) / 1211,00 = 0,24 –mai mic decat 1.30 maxim admis prin R.L.U.B. conform prevederilor art.7.3.1.24.

- procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

POT = SC/ST = 190.86 (exclusiv anexe) / 1211,00 = 15.76 % mai mic decat max 45.00 % admis prin R.L.U.B. conform prevederilor art.7.3.1.24.

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = (0.25/16.94) X 100= 1.52 adică mai mic decât maxim 3,0 admis prin R.L.U.B. art.7.3.1.24.

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.0. din R.L.U.B. și este P+1E cu:

- h max la cornisa – cca. 6.50 m față de cota terenului sistematizat;
- h coama-cca.9.60m

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Prin proiect se asigură 2 locuri de parcare pe o platforma betonata, în incinta proprietății . Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B. Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 759.94 mp, cca. 62.75% din suprafața terenului aferent, mai mult decât prevederile din R.L.U.B.(minim 10% din suprafața terenului).

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu energie electrică , apa-canal și colectare deșeuri.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin racordarea la rețeaua oraseneasca de apa.

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin deversare la un bazin vidanjabil etans.

Incalzirea obiectivului

În zonă există rețea de gaze naturale. Imobilul locuința se va încălzi cu ajutorul unei centrale termice alimentata cu gaze naturale din rețeaua stradala ,in baza proiectului de racord intocmit de o firma autorizata..

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de DELGAZ GRID S.A..

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT			PROPUȘ		REZULTAT PE PARCELA		
	Ac (mp)	Acd (mp)	%	Ac (mp)	Acd (mp)	Ac (mp)	Acd (mp)	%
A teren=1211.00 mp								
CONSTRUCTII	147.69	147.69	12.20%	98.86	195.21	246.55	342.9	20.36%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE	103.62	103.62	12.20%	100.89	100.89	204.51		16.89%
ALEI PIETONALE SI CAROSABILE								
SPATII VERZI/PLANTATII	959.69		79.25%	0	0	759.94		62.75%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	1211		100%					100%
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			7.6			exclusiv anexe		15.76%
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0.08			exclusiv anexe		0.24
INALTIME CORNISA (ATIC)-H max	3.3m			6.50m		6.50m		
INALTIME COAMA	4.5m			9.60m		9.60m		
NUMAR NIVELURI / PARCELA	1.05					1.48		

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente ;

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - " REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

CAP.5. CONCLUZII

1.a. În concluzie, propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcțiilor și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă.

3.a. Construcțiile propuse nu împietea cu nimic viața cotidiană a locuitorilor din zonă.

4.a. Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă obiectivul propus se va racorda la rețelele edilitare existente.

5.a. Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.

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

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

INTOCMIT, c.arh. Sebastian Dimitropol

COORDONATOR, arh. urb. Monica Bacinschi