

B.I.A "MIHAI MIHAILESCU " BOTOSANI	Construire locuinta parter si imprejmuire teren- str. Nicolae Grigorescu nr. 7, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 64879	PR.NR. 11/2023
	beneficiar [REDACTED]	Faza P.U.D

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

NR. PROIECT : 11/2023

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTA Parter SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: str. Nicolae Grigorescu, nr. 7, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 64879

BENEFICIAR: [REDACTED]

PROIECTANT GENERAL : B.I.A "MIHAI MIHAILESCU " BOTOSANI

DATA ELABORARII : MARTIE 2023

1.1. OBIECTUL LUCRARII

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

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

Amplasamentul lucrarii este situat pe strada Nicolae Grigorescu nr. 7 , in intravilanul mun. Botosani, si este proprietate privata apartinand beneficiarilor [REDACTED]

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 întocmirii documentatiei pentru eliberarea autorizatiei de construire.

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor.
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- racordarea noilor obiective la circulatia orasului.
- integrarea 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 ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Incadrarea în localitate și în zona.

Terenul este situat în municipiul Botosani, pe str. Nicolae Grigorescu nr. 7 și are suprafața de 496,00 mp din acte și 479 din măsuratori, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 803/05.08.2021 și a autorizației de demolare nr. 2/2022.

2.1.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate:

- Destinatia terenului conform PUG –Utr 5- LMu1 zona rezidentiala cu cladiri P,P+1, P+2- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban.

- Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 114 din 21.02.2023 emis de Primăria Municipiului Botosani.

2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat intocmirea studiului geotehnic si a ridicarii topografice ce figureaza la anexe. Concluziile studiului geotehnic sunt detaliate la punctul 3.7.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul sunt in concordanta cu functiunile existente in zona si stabilite prin PUG .

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului studiat se afla la intersectia dintre doua strazi: str. Nicolae Grigorescu si strada Pod de Piatra, avand accesul auto si pietonal din strada Pod de Piatra. Aliniamentul parcelei se considera cel dispere strada Pod de Piatra .

Conform ridicarii topografice , cele doua strazi au un profil carosabil cu doua benzi de circulatie auto (7,00-7,10 m) – strazi categoria a III a - si trotuare cu latimea de min.1,20 m pe ambele parti.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul are o suprafata de 496,00 mp din acte si 479 din masuratori cu urmatoarele vecinatati:

- nord-vest – propr. privata
- nord- est - propr. privata.
- sud-est - strada Nicolae Grigorescu
- sud-vest - strada Pod de Piatra

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

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,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 de interes local – strazile Nicolae grigorescu si Pod de Piatra
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

1. Amplasamentul studiat este situat in vecinatatea canalizarii vechi a orasului (valea paraului Cacaina) , in vecinatatea caruia umpluturile pot atinge grosimi de cca 6,00m). In conditiile geotehnice, geomorfologice, antropice si climatice actuale amplasamentul este stabil si nu este inundabil
2. Se recomanda amplasarea constructiei spre limita de proprietate din partea de NE
3. Terenul de fundare din amplasament este alcatuit dintr-o argila prafoasa, cu caracteristici macroporice. La sapatura, in cazul depistarii de umpluturi neomogene acestea vor fi curatate pana la stratul viu.
4. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situate la adancimi de cca 2,50 m de la CTN .
5. Adancimea de fundare se va stabili in functie de adancimea minima de inghet , a grosimii stratului vegetal si umpluturi si a caracteristicilor terenului de fundare.
6. Presiunea conventionala se va considera:
 $P_{conv} = 180 \text{ kPa}$ (adancimea de -1.50) si 200 kPa (adancimea de -2.00)

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul studiat este situat in vecinatatea canalizarii vechi a orasului (valea paraului Cacaina) , in vecinatatea caruia umpluturile pot atinge grosimi de cca 6,00m). In conditiile geotehnice, geomorfologice, antropice si climatice actuale amplasamentul este stabil si nu este inundabil

Categoria geotehnica 2 si risc geotehnic moderat.

3.9. Adancimea apei subterane

Nivelul apei subterane de pe amplasament este situate la adancimi de cca 2,50 m de la CTN . .

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

- perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$,
- 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 ,aflate intr-o stare buna, cu structura durabila (caramida, beton

3.12. Echiparea existenta

Zona dispune de alimentare cu energie electrica.

4. SITUATIA PROPUSA

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

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

A.Locuinta P va cuprinde: hol, living, bucatarie, dressing, 2 dormitoare , spatiu tehnic , baie.

Sc = 165,10 mp

Scd = 165.10 mp

H max. coama (fata de cota terenului sistematizat) = 8,50 m

H max. cornisa (fata de cota terenului sistematizat) = 3,70 m

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. Lățimea va fi de 80 cm.

C.RACORDURI EDILITARE, REELE DE INCINTA- constructiile propuse vor fi alimentate cu:

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

D.SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE- suprafata de aprox. 200 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 (existent si mentinut) se realizeaza din strada Pod de Piatra . Strada prezinta un profil transversal de minimum 9,50m latime (7,10m latime carosabil si trotuare cu latimi variabile 1,20-1,60m pe ambele parti). Se propune pastrarea profilului transversal existent.

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.

-Recomandarea din studiul geotehnic de amplasare spre limita dinpre Nord-Est

-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)
- **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.
- **acoperis**: 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 (retrageri) fata de limitele de proprietate:

Aliniere - fata de limita din sud-vest (strada Pod de Piatra) – min. 9,00 m

Retrageri:

- laterala stanga - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – min.1,00 m
- laterala dreapta - fata de limita din sud-est (str. N. Grigorescu) -min.3,00 m
- posteroara - fata de limita din nord-est (propr. privata) - min.1,00 m

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 inatime 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 (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

Conform ridicarii topografice , strada Pod de Piatra prezinta un profil transversal de minimum 9,50m latime (7,10m latime carosabil si trotuare cu latimi variabile 1,20-1,60m pe ambele parti). Se propune pastrarea profilului transversal existent. .

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 Parter

ALINIAREA SI RETRAGERILE CONSTRUCTIEI (LOCUINTEI)PROPUSE

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

Aliniere - fata de limita din sud-vest (strada Pod de Piatra) – min. 9,00 m

Retrageri:

- laterala stanga - fata de limita din nord-vest (propr. privata) – min.1,00 m
- laterala dreapta - fata de limita din sud-est (str. N. Grigorescu) -min.3,00 m
- posteroara - fata de limita din nord-est (propr. privata) - min.1,00 m

Inaltimea constructiei raportata la cotele sistematizate ale terenului

Locuinta parter

- H max (coama) =8,00 m
- H cornisa =3,70 m

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
Procentul de ocupare propus P.O.T. = 35.00%

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**
Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = 0,35

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. = 35,00 %

C.U.T. = 0,35

SUPRAFETE TEREN	SITUATIE EXISTENTA (mp/%)		SITUATIE PROPUSA (mp/%)	
SUPRAFATA TEREN - ST	479,00	100,00	479,00	100,00
SPATII VERZI- ARABIL-AMENAJARI	479,00	100,00	200,50	41,85
ALEI CAROSABILE , PARCARI			39,60	8,26
ALEI ,CIRCULATII PIETONALE			73,80	15,42
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL - SC			165,10	34,47- 35,00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA - SCD			165,10	
P.O.T.	0%		35,00%	
C.U.T.	0		0.35	
REGIM INALTIME	-		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

C. arh. Mihailescu Mihai

COORDONATOR URBANISTIC :

C. arh. Mihailescu Mihai

B.I.A "MIHAI MIHAILESCU " BOTOSANI	Construire locuinta parter si imprejmuire teren- str. Nicolae Grigorescu nr. 7, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 64879	PR.NR. 11/2023
	beneficiar: [REDACTED]	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. 114 din 21.02.2023**
- **ACTE PROPRIETATE**
- **RIDICARE TOPOGRAFICA**
- **STUDIU GEOTEHNIC**
- **AVIZ ENERGIE ELECTRICA**
- **AVIZ APA SI CANALIZARE**
- **AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU**
- **AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM**
- **MEMORIU GENERAL**

II. PIESE DESENATE

- **1. INCADRAREA IN ZONA** – U1
- **2. SITUATIE EXISTENTA** – U 2
- **3. REGLEMENTARI URBANISTICE** – U3
- **4. CIRCULATIA TERENURILOR** – U 4
- **5. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA** –U 5

B.I.A "MIHAI MIHAILESCU " BOTOSANI	Construire locuinta parter si imprejmuire teren- str. Nicolae Grigorescu nr. 7, mun. Botosani, Nr. CF, nr. Cad. 64879	PR.NR. 11/2023
	beneficiar: [REDACTED]	Faza P.U.D

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL: B.I.A "MIHAI MIHAILESCU " Botosani

COORDONATOR URBANISTIC :

C. arh. Mihailescu Mihai

PROIECTAT:

C. arh. Mihailescu Mihai

RIDICARE TOPOGRAFICA:

Ing. Dorin Harasim

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. DRINCON S.R.L.- Verificator Dr. ing. C-tin Zaharia

LISTA VECINI DIRECTI INVECINATI

Padurariu Elena - NC 63889 :

- strada Nicolae Grigorescu, nr. 9 , mun. Botosani, jud. Botosani

Data
27.03.2023

Intocmit,
