

FAZA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU

DENUMIRE
PROIECT:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P

ADRESA:

Botoșani, Aleea Ioan Missir, nr.4, CF/NC 70047

BENEFICIAR:

POPESCU G. ȘI POPESCU M.

PROIECTANT:

S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Proiect nr. 487/2024

arh. Haralamb Constantin

COORDONATOR
URBANISM:

arh. Tulbure Mihai

BORDEROU

Părți scrise

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz Delgaz Grid electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

Părți desenate

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGELEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	4
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentatiei</i>	4
1.2.	Obiectul lucrării	4
2.	ÎNCADRARE IN ZONĂ	4
2.1.	<i>Situarea obiectului în cadrul localității</i>	4
2.2.	<i>Prescripții și reglementări din documentatii de urbanism elaborate</i>	4
2.3.	Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD	5
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
a)	<i>Accesibilitatea la căile de comunicații</i>	5
b)	<i>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</i>	5
c)	<i>Suprafețele de teren construite și pe cele libere</i>	5
d)	<i>Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic</i>	6
e)	Funcțiunile clădirilor	6
f)	Regimul juridic al terenurilor	6
g)	Echiparea existentă	6
4.	REGLEMENTĂRI	6
a)	Obiectivele noi solicitate prin tema – program	6
b)	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	6
c)	Capacitatea, suprafața desfășurată	6
d)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	7
e)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	7
f)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	7
g)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	7
h)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	7
i)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	7
j)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	7
k)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	7
l)	Lucrări de sistematizare verticală necesare	7
m)	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)	8
n)	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	8
5.	CONCLUZII	9
a)	Consecințele realizării obiectivelor propuse	9
b)	Măsurile ce decurg în continuarea PUD	9

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P

Inițiator (beneficiar): POPESCU G. ȘI POPESCU M.

Elaborator: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L., Bld. Mihai Eminescu, NR. 43, SC.A, ET.2, Botoșani,
TEL: 0744882961

Data elaborării: MAI 2024

1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții îl reprezintă determinarea utilizării terenului aparținând domeniului privat al inițiatorilor documentației de urbanism, în suprafață de 2486,00mp, în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată de beneficiar - inițiator precum și **Certificatul de Urbanism nr. 270 din 19.04.2024**, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

Tema program prevede realizarea a trei obiective pe terenul studiat:

- determinarea utilizării terenului aparținând domeniului privat al inițiatorilor documentației de urbanism, în suprafață de 2486,00mp, în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P
- asigurarea circulațiilor auto și pietonale la parcela destinată construirii.
- Reabilitarea spațiului verde adiacent amplasamentului propus afectat de lucrările de construire

2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

2.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat in intravilanul Municipiului Botosani la adresa Aleea Ioan Missir, nr. 4, identificat prin CF/NC70047.

Terenul aferent imobilului, pe care se dorește edificarea construcției locuință unifamiliala, este proprietate a initiatorului documentatiei de urbanism, POPESCU G. ȘI POPESCU M.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

*Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in partea nord-vestica a municipiului Botosani caracterizată prin construcții cu caracter rezidențial, comercial, industrial sau pentru transport. Amplasamentul studiat apartine **unitatii teritoriale de referință nr.43, FUNCTIUNE DOMINANTA LMu1** –subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m) – zona de impozitare „D”.*

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren) se afla în **UTR nr. 43 – interdicție de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu .**

Tipul zonei incadrate in Unitatea Teritoriala nr. 43 este **LMu1 –subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m).**

Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan urbanistic de detaliu.

Conform documentației faza P.U.G. aprobat R.L.U. aferent sunt permise de realizarea de construcții de tip rezidențial.

2.3. **Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD**

Propunerile pe care le înaintează investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și **UTR 43** este **LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m).**

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) **Accesibilitatea la căile de comunicații**

Terenul domeniul privat destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Jud. Botoșani, mun. Botoșani, Alleea Ioan Missir, cu o suprafață studiată de 2486,00mp, identificat prin CF/NC 70047.

Pe latura sud-vestică a amplasamentului se află aleea de acces CF/NC70048 proprietate privată aflată în cota parte a inițiatorilor documentației, cale de circulație de deservire locală, de categoria IV, cu o bandă de circulație, cu o lățime de 5,00m, ce va permite deservirea imobilului propus, prin crearea unei alveole în zona ce se va amenaja accesul la parcelă, ce va deservi ca loc de depășire.

b) **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafața terenului proprietate a inițiatorului documentației de urbanism:	2486,00mp
Suprafața terenului cale de acces, proprietate aflată în cota parte a inițiatorilor documentației, identificat prin CF/NC 70048	1130,00mp
Situarea terenului față de vecinătăți:	
N-E (limita frontală):	Domeniul public și privat al mun. Botoșani
S-E (limita laterală-stânga):	Domeniul privat al mun. Botoșani
S-V (limita posterioară):	Domeniul privat al mun. Botoșani
N-V (limita laterală-dreapta):	Domeniul privat al mun. Botoșani

Terenul studiat este plat conform ridicării topografice.

Indicatorii urbanistici:

procent de ocupare existent 0,00

coeficient de utilizare a terenului existent 0,00

c) **Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

Terenul studiat nu este amplasat într-o zonă de circulație importantă, cu construcții rezidențiale și nu

este construit; terenul este liber de sarcini.

d) **Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Ssubzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m). În zonă sunt edificate în general imobile cu caracter rezidențial.

e) **Funcțiunile clădirilor.**

În zona studiată sunt construite imobile de tip urban, zona tip LM, subzona **LMu1** – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m).

f) **Regimul juridic al terenurilor**

În zona studiată se identifica terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice și domeniul public și privat al Municipiului Botoșani. Accesul la amplasamentul studiat se realizează din aleea Ioan Missir, prin aleea de acces privată a persoanelor fizice proprietari de imobile în zona, identificată prin CF/NC 70048.

g) **Echiparea existentă.**

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

- Alimentare cu apă și canalizare: În zona există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece – construcția se va branșa la rețeaua existentă în calea de acces privată adiacentă amplasamentului.

- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public. Construcția existentă se va branșa la rețeaua de energie electrică existentă adiacent amplasamentului.

- Telefonizare - nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – construcția va fi deservită de un bazin vidanjabil etanș propus pe parcelă, la min 10,0m.

- Alimentare cu gaze naturale – nu este cazul.

4. REGLEMENTĂRI

a) **Obiectivele noi solicitate prin tema – program.**

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul amplasamentului studiat în concordanță cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Tema-program propusă de beneficiar este construirea unui spațiu destinat locuirii – locuință unifamilială P.

b) **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Locuința unifamilială propusă este destinată locuirii de tip individual.

Suprafața construită totală a locuinței propuse = 133,22mp

c) **Capacitatea, suprafața desfășurată.**

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale parter.

Suprafața Construită propusă $S_c = 133,22mp$

Suprafața Construită desfășurată propusă $S_{dc} = 133,22mp$

Suprafata circulației de incintă = 123,62mp

Suprafață spații verzi = 2229,16mp

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Extinderea propusă a spațiului comercial existent va avea un design modern.

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

- respectarea și menținerea funcțiunilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului
- specific construcțiilor rezidențiale;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Se va menține specificul arhitectural de identificare a construcțiilor existente aparținând acestei societăți, existente pe diverse amplasamente in municipiu.

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

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale, în sensul existenței de copaci pe amplasament.

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

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătatea amplasamentului, fiind o zona peponderent cu clădiri rezidențiale.

i) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența mediul inconjurător din punct de vedere ecologic sau al poluării .

j) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

k) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, prin reabilitarea spațiului degradat de lucrările de construcții.

l) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Realizarea investiției propuse nu necesită lucrări de sistematizare verticală semnificative.

m) **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

Alinierea construcțiilor

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la:	-	
Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:	Sud -Vest (stradal):	10,00 m
	Nord -Est (posterior):	10,00 m
	Sud – Est (lateral-dreapta):	54,00 m
	Nord - Vest (lateral-stanga):	12,00m

Înălțimea construcțiilor

Corp unic cladire cu (H raportat la cota sistematizată a terenului):

- H la cornișă/atic - 5,00m;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	2486.00	100.00	2486.00	100.00
SPATIU VERDE	2486.00	100.00	2229.16	89.67
CIRCULATII	0.00	0.00	123.62	4.97
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	133.22	5.36
Constructii Sdc	0.00		133.22	
P.O.T.		0.00		5,36 – max. 35,00
C.U.T.		0.00		0,054 – max. 1,00

- procent de ocupare propus POT = 5,36 – max 35%
- coeficient de utilizare a terenului propus CUT = 0,054 – max. 1,00
- sc propusă = 133.22mp
- scd propusă = 133.22mp
- s teren circulații = 123.62mp
- s teren spații verzi = 2229.16mp
- s teren destinat amenajării alveolei, cu rol de loc de depășire = cca.22,50mp

n) **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece – construcția existentă se va brânșa la rețeaua existentă pe calea de acces privată.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista rețele de energie electrică si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.

- Telefonizare – nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – apele uzate menajere se vor colecta într-un bazin vidanjabil etans propus pe amplasament, cu respectarea prevederilor O119/1996.

- CONCLUZII

a) **Consecințele realizării obiectivelor propuse.**

Realizarea investiției propuse crează un spațiu rezidențial, destinat locuirii de tip individual și îmbunătățește aspectul arhitectural al zonei.

b) **Măsurile ce decurg în continuarea PUD.**

- Pregătirea amplasamentului.
- Refacerea și amenajarea întregii suprafețe de teren studiate prin PUD.

- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit

arh. Constantin Haralamb

Coordonator urb.

arh. Tulbure Mihai