

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

▪	Denumirea lucrării Amplasament	P.U.D.: CONSTRUIRE LOCUINTA P, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI Str. Vilcele, nr. 57 , mun. Botosani
▪	Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
▪	Initiator	ANUSCA ELENA
▪	Proiectant general	S.C. ARHITECTURAL CONCEPT SRL. Arh. Prisacariu Raluca
▪	Coordonator urbanistic	S.C. PROIECT BOTOSANI SRL. Arh. Urb. Tulbure Mihai
▪	Data elaborării	aprilie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei proprietate privata persoana fizica din Botosani ,situata pe str. Vilcele, nr. 57.

Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil*, neconstruit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 189/07.04.2025 se solicita autorizarea unei locuinte P ,imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.20 privind indicii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 189/07.04.2025 , amplasamentul se afla in UTR nr.20, situat in intravilanul municipiului, pe str. Vilcele, nr. 57.

Parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 1500.00mp fiind dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr. 5004/23.09.2004, avand deschidere la str. Vilcele .

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna aprilie 2025 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul pe care se va amplasa constructia ce face obiectul prezentei documentatii, are deschidere la str. Vilcele, drum de categoria IV, neasfaltat, fara trotuare de protectie si locuri de parcare amenajate.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia N-E), se realizeaza direct din str. principala, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal

fiind de 22.23m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 4.50m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruita. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se va amplasa locuinta este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **22.23m** ce constituie accesul la str. Vilcele spre N-E, latura posterioara de **18.58m** spre S-V, si cu o adancime de **72.12m** pe latura S-E, respectiv **75.37m** pe latura N-V, avand suprafata totala de **1500.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- str. Vilcele (N-E)
- Propr. privata pers. fizica, cu NC/CF 58313 (S-E)
- Propr. privata pers. fizica, cu NC/CF 69233 (S-V)
- Propr. privata pers. fizica, cu NC/CF 58309 (N-V)

Zona studiata este ocupata predominant de locuinte, respectiv curti constructii, strazi si terenuri agricole.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Lotul pe care va fi amplasata constructia este neconstruit, fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.20. amplasamentul se situeaza in UTR nr.20 (TOMIS)- in intravilan, partial in zona centrala– Centrul secundar Rachiti– subzona exclusive rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Funcțiunea dominantă in intravilan este locuirea(**LMu1**)

Zona actualmente este in curs de dezvoltare atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere edilitar, cu cladiri (locuinte si si functiuni complementare) cu inaltimi de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

Proprietatile din imediata vecinatate cu amplasamentul studiat sunt partial ocupate de constructii.

Funcțiuni admise în intravilan: IS, LMu2, LMrf1, Pp, TAG

Funcțiuni interzise în intravilan: LMre1, LMre2, 11, 12, A, CCf, S, TAG (cu excepția celor de la pct. anterior).

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuințe individuale – P, P+M, P+1E

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Vilcele);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse – proprietate privată Anusca Elena ;

Acesta din urmă se regăsește în NC / CF 59017.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioară

Platoul pe care este așezată locația studiată are înclinări slabe spre sud.

Stratificarea terenului este formată din argile prafoase galben vartoase.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICĂ 1

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor sau alunecărilor și se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor redus, o probabilitate de producere a alunecărilor redusă și un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adâncimea apei subterane

La forajul executat apă subterană a fost interceptată la adâncimi peste 5.00m.

Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P 100/1-2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

$A_g=0.20$

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

P conv. baza = 200Kpa

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent.

– **LMu1**- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10m.

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+M , P+1E.

Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face catre un bazin vidanjabil.

Alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele termice electrice.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare se urmareste construirea unei locuinta cu regim de inaltime P, si sa imprejmuiasca terenul. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

Terenul se afla in UTR nr. 20– subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10.00m – Extras din RLUB.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste amenajarea unui spatiu construit cu functiunea de locuinta unifamiliala si imprejmuirea terenului de 1500.00 mp.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse spatii verzi amenajate peisagistic precum si locuri de parcare in incinta.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de **locuire** (100%), cu regim de inaltime parter, amplasat in UTR 20.

Vor fi propuse retrageri pana la limita de 1.00m in zonele care nu prezinta interes estetic sau functional, se vor crea deschideri si spatii ample catre zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil direct din str. Vilcele .

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 59017) parcela are S= 1500.00 mp.

PARTER – SC = 124.00 MP	
Camera de zi+bucatarie	35.65mp
2 Dormitoare	26.90mp
2 Grupuri sanitare	18.75mp
Vestibul	3.25mp
Debara	4.20mp
Terasa acoperita	18.30mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1) Zona edificabila propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – se va respecta distanta de **20.00m** fata de limita de proprietate cu str. Vilcele (N-E);

- **Posterior** – se va respecta distanta de **20.00m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica/juridica (S-V)
- **Lateral dreapta** – se va respecta distanta de **3.00m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica/juridica (S-E)
- **Lateral stanga** – se va respecta distanta de **3.00m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica/juridica (N-V)

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate direct din reseaua stradala existenta – str. Vilcele.

In vederea supralargirii strazii Vilcele, se propune retragerea imprejmuirii frontale cu distanta cuprinsa intre 5.20m- 5.50m masurat din axul strazii.

Suprafata de teren cedata in vederea supralargii caii de acces va fi de 33.45mp.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din str. Vilcele, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber si amenajarea spatiilor verzi.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din apropiere fiind intre 6.00 m- 10.00 m.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate direct din reseaua stradala existenta - str. Vilcele.
- Suprafata pietonala cat si cea carosabila din interiorul proprietatii se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.

- Se va respecta propunerea de amenajare a str. Vilcele cu latime de 10.00m si retragerea imprejmuirii frontale cu distanta cuprinsa intre 5.20m- 5.50m masurat din axul strazii.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

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

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

In vecinatatea obiectivului propus nu se afla constructii cu caracter public; doar constructii rezidentiale si functiuni complementare cu locuirea.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 188.30 ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile .

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta semnificativa pe directia NE-SV. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta str. Vilcele are o latime a carosabilului de 4.50m. *Se propune supralargirea acesteia pana la 10.00m, prin retragerea imprejmuirii frontale cu 5.50m din axul strazii .*

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (ziduri de sprijin, taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural diferenta de nivel fiind de aprox 5.00m, pe o distanta de aprox. 70.00m.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr. 189/07.04.2025 si respectarea RLUB pentru UTR 20–subzona exclusiv rezidentiala de tip urban, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 , se vor respecta intocmai prevederile urbanistice si indicii de ocupare ai terenului.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf.extras C.F. Se pastreaza alinierea imprejmuirii in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile.

Se va respecta propunerea de amenajare a str. Vilcele cu latime de 10.00m si retragerea imprejmuirii frontale cu distanta cuprinsa intre 5.20m- 5.50m masurat din axul strazii.

Zona edificabila va avea o aliniere frontala de 20.00m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului. Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 615, respectiv art. 616, referitoare la distanta minima pentru amplasarea ferestrelor de vedere sau lumina.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- LOCUINTA P.
 - H max cornisa = 3.50m de la CTS**
 - H max coama = 7.50m de la ± 0.00**
 - H max coama = 7.85m de la CTS**

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 8.27%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.08

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent zona nu dispune de toate utilitatile.

Alimentarea cu energie electrica

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer de la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica electrica proprie. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme si standarde conexe.

Canalizare/ ape uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare la reseaua de canalizare a mun. Botosani.

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 59017

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren intravilan		1,500.00	100.00	1500.00	100.00
<i>din care:</i>					
proprietate privata: NR. CAD. 59017		1500.00	100.00	1500.00	100.00
circulatii	platforme carosabile	0.00	0.00	81.20	5.41
	platforme pietonale	0.00	0.00	94.40	6.29
constructii		0.00	0.00	124.00	8.27
	SC			124.00	
	SD			124.00	
spatii verzi / plantatii		0.00	0.00	1200.40	80.03
INDICATORI URBANISTICI					
PROCENT OCUPARE TEREN - POT %		0.00		8.27	
COEFICIENT OCUPARE TEREN - CUT		0.00		0.08	

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai