

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE
TEREN”**

1.1.2. Initiator: **APOSTOAEI CORNEL-FLORENTIN**
Str. Prunilor, nr. 16B , mun. Botosani

1.1.3. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL
Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.4. Data elaborarii: oct. 2018

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata APOSTOAEI CORNEL-FLORENTIN. din Botosani cu NC/ CF 61165 ,sitate pe Str. Prunilor, nr. 16B , mun. Botosani. Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil*, neconstruit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 492/06.07.2018 se solicita autorizarea unei locuinte, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.52 si nr.59 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. 492/06.07.2018 , amplasamentul se afla in UTR nr.52 si nr.59, situat in intravilanul municipiului, pe Str. Prunilor, nr. 16B. Parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 1450.00mp(din acte), 1444.00mp(din masuratori), fiind dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr 1313/08.05.2018, avand deschidere la Str. Prunilor.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna august 2018 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, se afla pe Str. Prunilor, nr. 16B.,mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia SUD-EST), se realizeaza printr-o cale de acces secundara (servitute de trecere) care face legatura cu Str. Prunilor, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind

de 13.03m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 4.30m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruită. 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 **13.03m** ce constituie accesul la Str. Prunilor spre SUD-EST (prin intermediul cii de acces secundare), latura posterioara de **13.60m** spre NORD-VEST, si cu o adancime de **106.14 m** pe latura NORD-EST, respectiv **106.33m** pe latura SUD-VEST, avand suprafata totala de 1450.00mp(din acte), **1444.00mp**(din masuratori),.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Cale de acces secundara - Str. Prunilor
Propr. Privata Lupascu Gheorghe (SUD-EST)
- Propr. Privata Liteanu Ctin si Archip Magda (NORD-VEST)
- Propr. privata Vazdoaga Tatiana (NORD-EST)
- Propr. privata Archip Magda
LOT nr. 2 propr. Privata Apostoaei Cornel (SUD-VEST)

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.8.59. amplasamentul se situeaza in UTR nr.52 (TULBURENI.)- zona situata in totalitate in intravilan si partial in zona centrala a municipiului – Centrul secundar Popauti .Se restructureaza in partea de Sud, devenind noul cartier Tulbureni (inclus partial in UTR nr.59), se extend zonele de tip IS,

si se creaza zone de tip LMu in zona de platou, se creaza zone de mixitate functionala, se extend zonele de plantatii publice, se extend caile de comunicatie publica Ccr si se reduc suprafetele agricole TAG.

UTR nr.59 (I.L.F.)- zona situata partial in intravilan si partial in zona central a municipiului – Centrul secundar Tulbureni .Se restructureaza, devenind parte a noului cartier Tulbureni (inclus partial in UTR nr.52).

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

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 inaltime de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

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

Funcțiuni admise: IS, LMu2, LMre1, I1, I2, A, Pp, Pcs, Ccr, Ta

Funcțiuni interzise : LMrf1, LMrf2, LMre, Liu1, Liu2, CCf, S

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuinte individuale – P, P+M , P+1E, P+2E

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

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (Str. Plopilor);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata LITEANU CONSTANTIN ;

Acesta din urma se regaseste in NC / CF64671..

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea – Campia Moldovei
Subregiunea – Jijia Superioara

Platoul pe care este asezata locatia studiata are inclinari slabe spre sud.

Stratificatia terenului este formata din argile prafoase plastic vartoase.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor redus, o probabilitate de producere a alunecarilor redusa si un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimi de 2.00-2.50m.

Parametri seismici caracteristici zonei

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

$A_g=0.20$

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

T_c – perioada de colt = 0.7

M_{sk} – 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 nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face din put forat.

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face intr-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 electrice sau care utilizeaza combustibil solid.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, APOSTOAEI CORNEL-FLORENTIN (proprietar) doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime P+M 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.59 si in UTR nr.52 – **LMu1**- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10m. – 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 1444.00mp.

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

Se propune crearea unui spatiu de intoarcere de 8.00m x 8.00m in capatul caii de acces secundare care face legatura cu str. Prunilor

In acest sens, proprietarul se obliga sa retraga imprejmuirea la strada cu **8.00m**.

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 P+M, amplasat in UTR 59 si UTR 52.

Vor fi propuse retrageri pana la limita de 1,50m (fara goluri de ferestre sau usi) 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 calea de acces secundara .

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 61165) parcela are 1450.00mp(din acte), 1444.00mp(din masuratori).

Constructia propusa - **LOCUINTA** va avea urmatoarele suprafete:

AC PARTER = 113.00 mp

- Living
- Bucatarie
- G.S
- Spatiu tehnic
- Hol acces+casa scarii
- Dormitor

AC MANSARDA = 113.00mp

- 3 Dormitoare
- Baie
- Hol acces+casa scarii
- Dressing

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1)Constructia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **24.90m** fata de limita de proprietate calea de acces(SUD-EST);
- **Posterior** – situata la **68.30m** fata de limita de proprietate cu Liteanu si Archip Magda (NORD-VEST)
- **Lateral dreapta** – situata la **3.20m** fata de limita de proprietate Vazdoaga Tatiana (NORD-EST);
- **Lateral stanga** – situata la **1.50m** fata de limita de proprietate cu Archip Magda (SUD-VEST).

ACCESE PIETONALE / AUTO

Legatura cu str. Prunilor se va face printr-o cale de acces secundara, cu o singura banda pe sens, cu latimea de aprox. 4.30m si lungimea de 58.00m. In capatul aleii se va crea un spatiu pentru manevra de intoarcere de 8.00m x 8.00m (conf. R.G.U., art.4.11).

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face indirect din str. Prunilor ,prin calea de acces secundara, 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 de aprox. 8.00 m (P+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 indirect din reseaua stradala existenta - str. Prunilor.

- Suprafata pietonala cat si cea carosabila din interiorul proprietatii se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.
- Se propune crearea unui spatiu de intoarcere de 8.00m x 8.00m in capatul caii de acces secundare care face legatura cu str. Prunilor
In acest sens, proprietarul se obliga sa retraga imprejmuirea la strada cu **8.00m.**

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 140.75 ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile, din plasa sudata si tabla cutata, cu stalpi metalici si fundatii din BA.

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 nesemnificativa pe directia nord – sud. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta str. Prunilor are o latime a carosabilului de 7.00m, iar calea de acces secundara are o latime de aprox. 4.30m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural diferenta de nivel fiind de aprox 1.00m, pe o distanta de aprox. 100.00m.

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 (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr. .492 din 06.07.2018 si respectarea RLUB pentru UTR 59 si UTR 52 – LMu1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban , cu regim P, P+1, P+2 si regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile 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.

Constructia proiectata va avea un regim de aliniere **de 83.00m**, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- LOCUINTA **H max = 9.05m de la ± 0.00**
H max = 9.50m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 7.82%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 35.00%.

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 = 0.15

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1.00.

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II Avand in vedere dezvoltarea ampla a zonei din ultimii ani, atat din punct de vedere edilitar cat si urbanistic, se propune luarea in considerare a unor coeficienti de utilizare a terenului mai mari, in concordanta cu necesitatile societatii actuale privind organizarea spatiului construit.

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

In prezent zona dispune de utilitati..

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 dintr-un put forat.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil solid. 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 intr-un bazin vidanjabil.

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 61165

BILANT TERITORIAL

Parcela APOSTOAEI CORNEL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei LOT 1	St	1444,00	100	1444,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	0	0	113.00	7.82
Suprafata desfasurata	Adc	0	0	226.00	
Circulatii pietonale		0	0	54.00	3.73
Circulatii auto si parcare		0	0	32.20	2.22
Spatii verzi amenajate		1444,00	100	1245.80	86.27
POT propus (<u>ACx100</u>) 7.82% St					
CUT propus (<u>Adc</u>) 0,15 St					

Proiectant general: **S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.**

Intocmit: teh.arh. Boicu Teodora

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

