

# ARHiDESIGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6  
telefon: 0744/882961  
Reg. com. : J07/186/29.04.2011  
Cod fiscal: Ro28407676  
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

### CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, ANEXA S+P SI IMPREJMUIRE TEREN

JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOANI , STR. PACEA NR.29 B

Beneficiar : COCALEA IONUT

Proprietar : COCALEA IONUT

Proiectant de specialitate : S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L  
arh. Haralamb Constantin  
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea

Coordonator urbanism : arh. Tulbure Mihai

sef proiect,  
arh. Constantin Haralamb,  
proiectat  
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea  
Coordonator urbanism,  
arh. Tulbure Mihai

## **BORDEROU**

de piese scrise și desenate

### **1. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz E-ON electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Aviz telefonizare
- Aviz gaze naturale
- Aviz alimentare cu energie termica
- Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei
- Aviz protectia mediului
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

### **2. PIESE DESENATE**

- Plan de incadrare in zonă  
sc. I: 2000 pl. A.01
- Plan de situație - EXISTENT  
sc. I: 200 pl. A.02
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. I : 200 pl. A.03
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ  
sc. I : 200 pl. A.04
- Plan de situație – REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. I : 200 pl. A.05

intocmit,  
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea,  
verificat,  
arh. Constantin Haralamb,  
Coordonator urbanism,  
arh. Tulbure Mihai

## MEMORIU GENERAL ESTE COMPUS DIN:

### 1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul studiului

1.3. Surse de codumentare legala

### 2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectului in cadrul localitatii

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural

3.5. Destinatia cladirilor

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

3.9. Adancimea apei subterane

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

3.11. Analiza fondului construit

3.12. Echiparea existenta

#### 4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

4.6. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

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

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

4.12. Profiluri transversale caracteristice

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

### 5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

5.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației  
1.2. NR. PROIECT: 174/2018 DENUMIRE PROIECT:  
1.3. CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, ANEXA S+P SI IMPREJMUIRE TEREN  
AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani str. Pacea, nr. 29 B

INVESTITOR: COCALEA IONUT

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L. ,

B-DUL MIHAI EMINESCU, NR. 43, SC.A, ET.2, BOTOSANI, TEL: 0744882961

DATA ELABORARII: martie 2018

### 1.2. Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru locuința individuală cu regim de înălțime P+E și a unei anexe gospodărești cu regim de înălțime S+P și împrejmuire teren.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil cu regim de înălțime parter+etaj, cu destinația locuință și anexa pentru COCALEA IONUT în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, str. Pacea nr. 29B, mun. Botosani CF: 56611; cu o suprafață totală de S=900,00 mp din acte și **866,00 măsurată**.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea lui COCALEA IONUT.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. **227/29.03.2018** eliberat de Primăria municipiului Botosani.

### 1.3 Surse de documentare și baza legală:

HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botosani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scară: 1/2000;

Ridicarea topografică - scară: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

## 2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### 2.1.1. Situația obiectului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenul intravilan situat în partea de Nord a municipiului Botosani caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici de grădini, pe care sunt amplasate în general locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E. Locuința individuală propusă aparține **unității teritoriale nr.53 „1” (LMu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare, înălțime până la 10.00 m) – zona de impozitare „C”**.

#### 2.1.2. Situația juridică

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Pacea nr.29 B, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu **nr. 56611 la numărul cadastral 56611**.

Imobilul este proprietate a lui COCALEA IONUT, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat cu **nr. 149/09.01.2018**

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigiile aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- teren proprietate privată COCALEA IONUT în suprafața de 900,00 mp din acte și **866,00 mp din măsurători**, teren intravilan total împrejmuit.

Categoria de folosință – teren curți construcții

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare **”C”**.

#### 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția se va realiza în baza studiilor topografice efectuate de S.C. GEOARP NORD EST S.R.L. Botosani și studiu geotehnic realizat de S.C. DRINCON SRL Botosani.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiul geotehnic verificat figurează la anexe.

#### 2.1.4. **Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în **UTR nr. 53**.

Imobilul este situat în totalitate în teritoriul intravilan, zona periferică situată în Nordul municipiului.

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială **nr.53(U.T.R. 53)** este LMu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, înălțime până la 10,00 m.

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

Conform documentației faza P.U.G. aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, 55/2010 și 383/2011 R.L.U. sunt permisiuni de realizări de construcții.

#### 2.2. **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintea investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și UTR 53- LMu2 (funcțiune predominantă) -Zona rezidențială cu clădiri P; P+1E, P+M (până la 10m), subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare: telefonie, salubritate, energie electrică, televiziune prin cablu, alimentare cu gaz, canalizare și alimentare cu apă.

Conform PUG și RLU aprobat tipurile de subzone din **U.T.R.53** sunt: LMu2 (funcțiune predominantă) -Zona rezidențială cu clădiri P; P+1E, P+M (până la 10m), subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare: telefonie, salubritate, energie electrică, televiziune prin cablu, IS, Llu1, Llu2, I2, A, PP, Gc+ TE, CCr.

Conform PUG și RLU aprobat, tipurile de subzone interzise în **U.T.R.53**: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCF, S

#### 2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2<sup>o</sup> mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podisul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 8-9<sup>o</sup>C. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. - 20<sup>o</sup>C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. 39<sup>o</sup>C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 21.4<sup>o</sup>C – MC001/6\_201), iar cea mai rece, ianuară cu o temperatură medie de 1,9<sup>o</sup>C – Mc001/6\_2013.

Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de 47° 43' 07'' N și 26° 40' 52'' unde razele solare formează cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidență între 14° 12' și 58° 19'. Variația de aproape 47° este prima cauză a diferențelor mari de temperatură a aerului între iarnă și vară, în zona amplasamentului investigat.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

### 3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat In Jud. Botoșani, str.Pacea, nr.29B, mun. Botoșani cu o suprafata totala de S=900,00 mp, **866 mp din masuratori.**

Terenul studiat este delimitat:

- pe latura de SUD - VEST , cale acces din strada Pacea
- pe latura de SUD – EST, proprietate privata
- pe latura de NORD - EST – proprietate privata
- pe latura de Nord – VEST parcela proprietate privata

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei pe partea SUD – VEST , respectiv din Str. Pacea

#### 3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat nu se gasesc alte cladiri edificate.

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren aferentă (măsurată) de 866,00 mp, sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 0.0**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.0**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	Suprafata-mp	%
TEREN	866	100,00
SPATIU VERDE	866	100,00
PIETONAL	0	0
CAROSABIL	0,00	0,00
CONSTRUCTIE <b>Sc</b>	0	0
Constructii <b>Sdc</b>	0	
<b>P.O.T.</b>	0,0	
<b>C.U.T.</b>	0,0	

Vecinatati:

- pe latura de SUD-VEST , cale acces din strada Pacea, cu latura de 10,65 m
- pe latura de SUD – EST, proprietate privata pe o distanta de 81,83 m
- pe latura de NORD - EST - proprietate privata pe o distanta de 81,41 m
- pe latura de NORD – VEST parcela proprietate privata 10,94 m

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei pe partea SUD – VEST , respectiv din Str. Pacea

#### 3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in **UTR 53- LMu2** (functie predominanta) -Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E, P+M (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare: telefonie , salubritate , energie electrica , televiziune prin cablu, canalizare, alimentare cu apa, energie electrica.

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.**

Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E/M, (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

#### **3.4. Destinatia cladirilor**

In zona studiata sunt construite locuinte cu regim de inaltime P, P+1E/M, , zona tip LMu2, subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10,00m.

#### **Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.**

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii:  
-zona strazilor-domeniu public.  
-terenuri private- proprietate a persoanelor publice sau private.  
-terenul destinat solutiei propuse- terenul proprietate privată aparținând lui COCALEA IONUT.

#### **3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

**1.** Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor;

**2.** Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu caracteristici macroporice.Terenul este susceptibil la tasari mari si diferențiate.

**3.** Nivelul apei subterane de pe amplasament a fost interceptat la adâncimea de cca. 4.00 m(informativ) de la CTN. Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă si precipitații.

**4.** Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili in funcție de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal si umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare.:

- adâncimii de îngheț - Conform STAS 6054/77 - minim 100... 110cm;
- grosimea umpluturilor

- respectarea adâncimii minime de fundare - conform NP112/04, tab. 3.1 - Hri-20 cm;

- încadrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm.

- adâncimea de fundare recomandata - 150 cm ,in funcție de umpluturile depistate;

**5.** Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - Ppl;
- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări



de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - Pctr;

cota de fundare (m)	de lățime fundație (m)	Ppl (kPa)	Per (kPa)
-1.50	0.60	165	190
-2.00	0.60	185	210

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

#### **6.** Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de argila prafosă.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronșonarea clădirilor, funcție de normativele în vigoare.

#### **7.** Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:

eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apă;

se interzice, lăsarea săpăturilor deschise, timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;

Rețelele de alimentare cu apă și canalizare situate în apropierea construcțiilor, se vor amplasa direct în pământ la distanțe mai mari de 3,0 m, iar dacă nu este posibil, se vor amplasa în canale de protecție subterane, la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor.

**8.** Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal , teren mijlociu, categoria I-a
- argila prafoasa, teren mijlociu, cat a II a
- argila, teren tare, cat a II a

**9.** Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00

m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;

- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;

- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

**10.** La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

**11.** Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilități subterane ale acestuia.

**12.** Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;

- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;

- la fazele determinate cerute de ISC.

**13.** Adâncimea de îngheț a județului Botoșani este cuprinsă între 1.00-1,10 ml.

### ***Analiza fondului construit existent***

Terenul propus studiului este liber de sarcini. In zona propusa pentru amplasare exista mai multe construcții de locuințe cu regim de înălțime P, P+1E/M aparținând diferitelor persoane private.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din carimida sau blocuri ceramice; acoperis din tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

### 3.6. Echiparea existenta

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

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece, alimentarea locuintei se va face din bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrica si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Telefonizare- exista retea la limita de proprietate din str. Pacea
- Alimentarea cu gaze naturale din retea locala

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program propusa de beneficiar este realizarea unui imobil pentru locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E, anexa gospodareasca S+P si imprejmuire teren

Spatiile in cladirile propuse sunt distribuite astfel :

### Subsol-anexa

INVENTAR INCAPERI - PLAN DEMISOL			
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
S01	DEPOZITARE	12.95	14.40
		12.95 m <sup>2</sup>	

TOTAL: Su subsol = 12.95 mp  
Sc subsol = **16.00 mp**

### PARTER-anexa

INVENTAR INCAPERI - PLAN DEMISOL			
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
S01	DEPOZITARE	13.69	14.80
		13.69 m <sup>2</sup>	

TOTAL: Su parter = 13.69 mp  
Sc parter = **16.00 mp**

## PARTER-locuinta

### PARTER

INVENTAR INCAPERI – PLAN PARTER			
INDICATIV INCAPERERE	DENUMIRE INCAPERERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
P01	WINDFANG	4.40	8.40
P02	LIVING	21.98	18.90
P03	BAIE	4.19	8.21
P04	DEPOZITRE	5.07	12.29
P05	CASA SCARII/ HOL	3.42	8.35
P06	BUCATARIE	12.11	14.20
51.17 m <sup>2</sup>			

TOTAL:     Su parter       = 51.17 mp  
              Sc parter       = **78.30 mp**

## ETAJ-locuinta

### ETAJ

INVENTAR INCAPERI – PLAN ETAJ			
INDICATIV INCAPERERE	DENUMIRE INCAPERERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
E01	HOL/CASA SCARII	12.61	16.44
E02	DORMITOR COPII	17.09	16.79
E03	DORMITOR MATRIMONIAL	17.49	17.01
E04	G.S.- BAIE	5.50	9.40
52.69 m <sup>2</sup>			

TOTAL:     Su etaj       = 52.69 mp  
              Sc etaj       = **78.30 mp**

**Suprafata Construita**

**= 94.0 mp (locuinta + anexa)**

**Suprafata Utila Desfasurata S.U.D**

**= 130.50 mp (locuinta + anexa)**

**Suprafata Construita Desfasurata S.C.D.**

**= 188.60 mp (locuinta + anexa)**

din care:

### **ANEXA:**

- dimensiuni max. în plan : 4,00 m x 4,00m.
- h max. pana de coama = 3,84 m fata de C.T.S.,
- h min. Streasina =2,71m fata de C.T.S

## **LOCUINTA:**

- dimensiuni max. în plan : 9.00 m x 7,50 m.
- h max. pana de coama = 7,54 m fata de C.T.S.
- h min. Streasina = 5,65 fata de C.T.S.

**-PLATFORME, ACCESE, PARCARI** - Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face domeniu public respectiv dinspre Str. Pacea (carosabil acces pietoni/automobile, respectiv latura nord-vestica a amplasamentului. Conform HG 525-96, anexa 5 art. 5.11.1 se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta.

## **F. SISTEM CONSTRUCTIV:**

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+1E pentru locuinta si S+P pentru anexa.

Cladirea va fi realizata pe varianta de structura realizata din caramida portanta tip B.C.A. cu samburi din beton la intersecțiile zidurilor si plansee din beton, cu fundatii din beton. Sarpanta este realizata din lemn ecarisat cu invelitoare tip tigla iar planseul peste etaj este din lemn.

### **- FINISAJELE INTERIOARE**

- pentru pardoseli -gresie in vestibul, bai si bucatarie; parchet in living, dormitoare; dusumea tip deck pentru terase.
- pereți, plafoane - tencuieli si vopsitorii cu vopsea lavabila,
- ușile interioare vor fi din lemn baituit si lacuit .

### **-FINISAJELE EXTERIOARE**

Se propun deci următoarele finisaje exterioare:  
termosistem fațada (termoizolatie 10 cm din polistiren extrudat ignifugat, masa de șpaclu armata cu plasa din fibra de sticla, tencuiala decorativa culoare alb si gri pe fatada scurta, cu arii de piatra decorativa marcate cu rigle decorative din lemn baituit.

Tâmplăria exterioară se va realiza din P.V.C. cu textura de lemn – culoare wenge ; Finisajele propuse sunt doar recomandate de proiectant, eventualele înlocuiri putandu-se realiza cu alte materiale având calități similare cu cele din proiect.

## **4.2.                   Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei**

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare.

Funcțiunea principala a parcelei va fi cea de locuință individuala privată si anexa.

Clasa de importanta IV.

Categoria de importanta D.

Grad de rezistenta la foc IV.

## **4.3.                   Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.**

Accesul auto si pietonal se face exclusiv din str.Pacea, pe latura din Sud-Vest, conform plansei de reglementari urbanistice A-03.

**ACCESUL UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str.Pacea sau in caz ca este nevoie prin drumul de acces al parcelei vecine de pe latura Nord-Vestica a sit-ului.

#### **4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona, se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus.

##### **4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente**

*Nu este cazul.*

##### **4.6. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente.**

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime P+1E pentru locuinta si S+P pentru anexa conform C.U.

##### **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, pozitia acestuia fata de domeniul public (drum acces str. Pacea), cladirile existente sunt locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1 si P+M , toate fiind imprejmuite.

##### **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**

Construcția ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta negativ 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 societatea de salubritate abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

Tipurile și cantitățile de deșeuri rezultate:

Deșeuri menajere 100 kg/luna

Deșeurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate în baza contractului încheiat în vederea depozitării pe o platformă de deșeuri autorizată.

##### **4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului corespunzator in P.U.D.**

In 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**

*Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejmuiri si accese.*

##### **4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie.**

Accesul la parcela se face din strada Pacea, strada modernizata cu strat de uzura din asfalt si trotuare din asflat. Latimea strazii este de aproximativ 7.00 m + aproximativ 2.50 m trotuar.

Limita de proprietate este retraasa la 6.00 m fata de axul drumului existent, astfel incat aleea de acces va avea latime totala de 9m

Construcția propusa nu va influenta negativ traficul auto si pietonal din zona ea va fi retrasa la aproximativ 20.28 m fata de parcare/domeniul public,

str/aleea Pacea

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Dupa executarea constructiei Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala a terenului in cadrul parcelei.

#### **4.13. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,POT,CUT).**

Alinierea constructiilor:

- Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conform plansei reglementari urbanistice A-03 .

Aliniament obligatoriu pentru constructii:

- Constructia este amplasata astfel:
  - 20.28 m fata de limita de proprietate cu domeniul public str. Pacea in partea de sud – est pe latura lunga de 81.33 a parcelei
  - 1,00 m respectiv fata de proprietate privata in partea de sud-est a sitului unde trebuie mentionat ca peretele paralele cu aceasta latura nu are ferestre
  - 2,00m fata de limita de proprietate privata in partea de nord – vest
  - anexa din spatele parcelei este situata la 4.86 m fata de proprietate privata din partea de Nord – Est a sit-ului

Inaltimea constructiilor:

- Obiectivul propus este o cladire/locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E si anexa cu regim de inaltime S+P.

#### **Locuinta:**

- H max.coama = 7,54 m fata de C.T.S.,
- H min. streasina = 5,65 m fata de C.T.S.

#### **Anexa:**

- H max.coama = 3,84 m fata de C.T.S.,
- H min. streasina = 2,72 m fata de C.T.S.

P.O.T. existent = 0.00 % - C.U.T existent= 0.00

**P.O.T. propus = 10.9% - C.U.T. propus = 0.22**

TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	866	%	866	%
SPATIU VERDE	866	100.00	597.1	68.95
PIETONAL	0	0.00	138.48	15.76
CAROSABIL	0	0.00	38.12	4.40
CONSTRUCTIE Sc	0	0.00	94.3	10.89
Constructii Sdc	0	0.00	250.26	
<b>P.O.T.</b>	0.0		10.9	
<b>C.U.T.</b>	0.0		0.22	

#### **4.15.organizarea circulatiilor**

În cadrul PUD. s-au analizat relatiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

*Analiza situatiei existente a evidentiat faptul ca strada Pacea, nr. 29 B se incadreaza in ceea ce priveste profilul transversal in reglementarile specifice.*

#### **4.16. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Terenul este imprejmuit si este liber de sarcini, nu are constructii edificate pe suprafata lui.

Canalizarea menajeră se va face prin intermediul unui retelei locale

Alimentarea cu energie electrica este asigurată prin bransamentul locuinței la rețeaua existenta.

Asigurarea încălzirii locuinței se va face cu centrală proprie pe gaz alimentata din rețeaua locala.

De mentionat ese ca prin sit/parcela trece o singura conducta de apa, ce nu deranjeaza cladirile propuse, aceasta fiind situata in paralel cu str. Pacea la o distanta de aproximativ 5m fata de limita de proprietate/acces parcela. Pentru dobandirea avizului de la Nova ApaServ proprietarul Cocalea Ionut a adus ca dovada un acord notarial ce garanteaza accesul personalului autorizat pe proprietate in caz de reparatii la aceasta conducta/retea de apa existenta.

#### **5. CONCLUZII:**

##### **5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit, depozitare si locuri de parcare pentru acestea.

Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D-ului:

1. Eliberare amplasament;
2. Echipare;
3. Amenajare teren
4. Platforme si trotuare incinta
5. .Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth - DE). Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazele de proiectare.

**Planul Urbanistic de Detaliu** devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

intocmit,  
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea,  
verificat,  
arh. Constantin Haralamb,  
Coordonator urbanism,  
arh. Tulbure Mihai