



**CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN  
MEMORIU JUSTIFICATIV**

**CAP.1. INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

1. Denumirea proiectului: PROIECT NR. 291/2019 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Amplasament: str. REDIU nr. 1A, CAD/CF 66382, BOTOȘANI Jud. Botoșani
3. Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
4. Investitor: FLORARIU ANDREEA SI ROBERT MIHAI
5. Elaborator: S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
6. Data elaborării: **APRILIE 2019**

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire locuința Spar+P+1E, anexa gospodăreasca și împrejmuire teren. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 88/12.02.2019 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

La elaborarea PUD s-a urmarit și optimizarea circulațiilor carosabile - pietonale în perimetrul studiat și armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului. Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- Amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- Modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale în incinta;
- Integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

**1.3. BAZA LEGALĂ**

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- 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 - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;

## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- 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 - republicată;
- 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 - republicată;
- 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;

### 1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

**Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3):** cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

**Reglementările de Urbanism (capitolul 4):** enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

**Piese desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1/200 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

### 1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

### 1.6. MOD DE PREZENTARE



## **CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**

Planul urbanistic de Detaliu a fost întocmit într - un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

### **CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

##### **2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității**

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 1.417,00 mp**) – aparține persoanelor fizice Florariu Andreea si Robert Mihai.

**Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe str. Rediu nr. 1A – NR. CAD. 66382, C.F. 66382.**

Terenul este situat în partea de Sud a Municipiului Botoșani, în cartierul Tulbureni, în cadrul unei zone exclusiv rezidențiale – cu clădiri de tip rural.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 88/12.02.2019 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

##### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

##### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior**

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 52 TULBURENI – LMrf1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (locuințe și funcțiuni complementare) fara echipare de tip urban.**

Funcțiunea dominantă în UTR 52 este **Lmu1** (subzona exclusiv rezidențială-locuințe și funcțiuni complementare) și funcțiuni complementare admise: **IS, Lmu2, Lmr1, I2, Pp, Gc+TE, CCr, TAG.**

**Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor.**

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.52. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire clădire cu destinația de locuință) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

#### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează investitorii Florariu Andreea si Robert Mihai, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona din UTR nr. 52 – stabilite prin PUG – Botoșani.

### **CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

#### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Rediu nr. 1A. În prezent terenul are acces carosabil și pietonal.

#### **3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI**

Terenul are o formă neregulată și o suprafață de 1.417,00 mp.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal – str. Rediu;
- Lateral – proprietati private;
- Posterior – proprietati private;

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită îmbătrânirii.

Zona învecinată este ocupată de locuințe, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din metal sau lemn, porți la acces).

#### **3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții.

## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

Pe teren există o locuință construită în anul 1992 din caramida, acoperită cu azbociment, compusă din două camere, cu suprafață construită la sol de 31.00 mp; construcție ce urmează a fi desființată la finalizarea investiției.

### 3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime P, P+1, P+2, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

### 3.4. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare.

### 3.5. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor – domeniu public de interes local – strada Rediu.
- Terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu (s = 1.417,00,00 mp) – aparține persoanelor fizice Florariu Andreea și Robert Mihai – dobândit prin ACT DE ALIPIRE 58/2019, CONTRACT DE VANZARE 1906/2013 SI CONTRACT DE VANZARE NR. 1362/2013.

### 3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

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

Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și 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 –  $H_f + 20$  cm;
- încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm.
- adâncimea de fundare recomandată – 150 cm, în funcție de umpluturile depistate;

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 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	0.60	170	190
-2.00	0.60	190	210

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

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

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

### 3.7. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adancimi de cca. 5.00 m de la CTN(informativ).

### 3.8. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime Sp+P+1E, fiind amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de  $a_g = 0.20$ .

Cota +/- 0,00 va fi situată cu aproximativ 0,45 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț –  $T_c = 0,7$  sec conform P.100 - 1/2013
- Zona climatică: a III a (STAS 10101/23-78)

## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

- Adâncimea de îngheț H = -1,00 – 1,10 m (STAS 6045/77)
- Nivelul maxim al apelor freatice – cca 3,50 m (raportat la CTN)

### 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

Folosința actuală: ARABIL, CURTI CONSTRUCTII SI VIE.

Pe terenul studiat există în prezent o construcție, ce urmează a fi demolată la o dată ulterioară finalizării investiției propuse.

### 3.10. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică, rețea de apă și rețea de canalizare.

## CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

### 4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei locuințe cu Sp+P+1E, anexa gospodareasca și împrejmuire teren.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

### 4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- Asigurarea iluminatului natural.

- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

#### *a. Criterii compozitionale*

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

#### *b. Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:

- locuința unifamilială cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de 19,72 m față de limita de proprietate stradală, cu o retragere de 1,35 m față de limita din stanga a proprietății și cu o retragere de 4,67 m față de limita din dreapta a proprietății;

- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se propun din strada Rediu;

- respectând aliniamentul construcțiilor propus la această arteră, soluție de amplasament care asigură orientarea optimă, a încăperilor de locuit, cât și posibilitatea de organizare favorabilă pentru zona privată a lotului;

- înființarea accesului principal la imobil, carosabil și pietonal, din strada Rediu.



## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

- anexă gospodărească, construcție cu amplasament în partea posterioară a lotului, la 12,00m față de locuința propusă, respectiv la 35,30 m față de limita posterioară a terenului;

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții mai bune funcționării de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

### Construcții existente menținute:

- Construcția existentă pe teren (în suprafața de 31 mp) va fi menținută pe toată perioada derulării investiției. La finalizarea construcției propuse se va demara procedura de desființare a locuinței existente în suprafața de 31,00 mp.

### Construcții propuse:

#### Construcție de locuință

- pentru clădirea de locuit unifamilială, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita stradală de proprietate minim **19,00 m**;
- față de limita laterală stângă minim **1,35 m**;
- față de limita laterală dreaptă minim **4,00 m**;
- față de limita posterioară minim **57,00 m**.

- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:

- regim de înălțime subsol+parter+1etaj,

- acces în clădire:

- acces principal la fațadă Sud-Estică, din strada Reditu, cu o alee pietonală de 1,20 m lățime;

- SC cca = 155,00 mp

- SDC cca = 290,00 mp (subsol – sc -30,93 mp, parter – sc – 154,23 mp, etaj –sc -94,02 mp)

- SUtotală = 161,92 mp

- cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului sistematizat (+/- 0,00 = 186,37);

- înălțime maximă 8,00 m la coamă; 6,50 m la streșină

- funcționalități propuse:

- subsol – camera tehnică și depozitare;

- parter - living, dormitor și dependințe (vestibul, bucătărie, baie, depozitari, casa scării), o terasă de acces acoperită și o terasă acoperită la fațada posterioară cu acces în living;

- etaj : - dormitoare, baie, dressing, hol și două balcoane acoperite;

- caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV
- grad de rezistență la foc - III

- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

- Planșeu peste subsol și parter se va realiza din beton armat, iar planșeu peste etaj se va realiza din lemn;

- Inchiderile perimetrice se vor realiza:

- Sistem monostrat din zidărie din blocuri BCA - 500x200x600;
- Zona stâlpilor și grinzilor se va placa cu plăci minerale termoizolatoare de 20 cm;
- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA – grosime 15 cm și 30 cm;
- Termoizolație minim 25,00 cm la închidere acoperiș;

- Circulația pe verticală se va realiza prin intermediul unei scări ce se va realiza din beton armat de aceeași clasă cu a plăcii.



## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

- Acoperișul este de tip șarpantă, cu căpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.

- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de culoare A (alb)+ tencuială decorativă de culoare B (cafeniu);
- placaj piatra naturala;
- tâmplăria exterioară se va realiza din PVC de culoare RAL 7011 sau 7024, cu geam tripan;
- învelitoare tabla cu acoperire minerala de culoare gri antracit mat;
- aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

### Anexă gospodărească

- anexă gospodărească cu amplasament în zona posterioară a amplasamentului:

- fata de locuinta **12,00 m**;
- fata de limita laterala stanga minim **1,35m**;
- fata de limita laterala dreapta minim **4,00 m**;
- fata de limita posterioara minim **35,00 m**

- pentru anexa gospodărească, sunt avuți în vedere următorii indicatori:

- regim de înălțime P, dimensiuni planimetrice 5.75 m / 9.95 m;
- cota pardoseala parter la + 0,15 m față de cota terenului sistematizat;
- SC cca = 60,00 mp;
- SU = 45,00 mp;
- înălțime maximă 4,50 m;
- functionalitati propuse: spatii de depozitare;
- acces pe fațada Sud - Vestică ;
- sistem constructiv propus: - construcție din zidărie BCA
- stâlpi si grinzi din beton armat, planșeu din lemn;
- acoperiș tip șarpanta;
- se vor folosi aceleasi finisaje ca si la locuinta.

### Imprejmuire:

- împrejmuirea propusă pentru aliniamentul stradal de la strada Reditu va fi de maxim 2,00 m înălțime, transparentă, cu stâlpi din beton si banouri din confectii metalice;

- poartă acces carosabil, în două canate, precum și poarta de acces pietonal, cu detalii de execuție similare celor folosite la împrejmuire;

- împrejmuirea propusă pentru celelalte trei laturi către celelalte proprietăți va fi de max 2,00 m înălțime, cu stâlpi metalici încadrați în fundații izolate de beton și panouri din plasă de sârmă zincată.

În zona de acces împrejmuirea terenului se va retrage pentru asigurarea unui acces facil pe proprietate.

Împrejmuirea se va realiza în condițiile în care elementele de construcție care o alcătuiesc vor fi amplasate în interiorul proprietății.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare : PTh / DTAC.

### Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 292,96 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces și 2 locuri de parcare.

### Spatii verzi

- suprafață ocupată = cca. 909,04 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de

construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;



## **CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**

- ACTE DE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 88/12.02.2019 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

### **4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI**

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

### **4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Rediu.

### **4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

### **4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

### **4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

### **4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

### **4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevad plantări de gazon și arbuști decorativi.

### **4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei este relativ plat.

În cadrul documentației s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectivă) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea. Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate Sud - Vestică este nemodernizat și nu are dimensiunile conforme reglementărilor în vigoare.

Se propun următoarele intervenții asupra căilor de circulație din zona aferentă terenului studiat: - strada Rediu, are un profil transversal existent variabil, de cca 5,33 m în zona de studiu - se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:

- Carosabil propus – 7,00 m,
- Trotuar propus - 1,00 m pe o parte și 1,00 m pe cealaltă parte.

Profilul transversal propus - 9,00 m - are în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism și condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.88/12.02.2019.

Accesul pietonal, prevăzut se va realiza în partea dreapta a aliniamentului stradal și se va continua către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonală. Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea mediana a aliniamentului stradal cu o lățime de 5,00 m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare pentru două autoturisme.

Lucrările de sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea în vedere atât evitarea mișcărilor de terasamente, cât și respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural din zona de amplasament.

### **4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE**



## CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca. 0,45 m față de terenul amenajat.

### 4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

**Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:**

**Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.**

\*\*\* Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. **Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;**

$$CUT = SD/ST = (350,00-30.93)/1.417,00 = 0,23$$

- procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$POT = SC/ST = 215,00/1.417,00 = 15,17$$

$$\text{Numărul de niveluri întregi ale clădirii} - \text{niv} = (CUT/POT) \times 100 = 1,484$$

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.22. din R.L.U.B. și este de **Subsol partial+Parter+1etaj**

cu:

- o înălțime maximă la streasina – 6,50 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 3,00 m la anexa);
  - o înălțime maximă la coamă este de cca. 8,00 m față de cota terenului sistematizat; (respectiv de cca 4,50 m la anexa);
- În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare.  
Prin proiect se asigură 2 locuri de parcare in incinta  
Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.  
Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 909,04 mp.

### 4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

#### **Alimentarea cu apă**

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente in zona.

#### **Canalizare**

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede bransarea la rețeaua existentă in zona.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

#### **Alimentarea cu caldura**

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire centrală cu combustibil solid.

#### **Deseuri**



### CONSTRUIRE LOCUINTA S partial+P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN

Se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deșeurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală. Acestea se vor amplasa la strada Rediu.

#### 4.16. BILANT TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	31.00	31.00	2.19	215.00	350.00	15.17
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	292.96	0.00	20.67
3	SPATII VERZI	1,386.00	0.00	97.81	909.04	0.00	64.15
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1,417.00		100.00	1,417.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		2.19			15.17	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.02			0.23	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		1.00			1.48	

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - " REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

#### **CAP.5. CONCLUZII**

- 1.a. În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.
- 2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă – aceea de locuire.
- 3.a. Constructia propusă nu impiedică cu nimic viața intimă a locuitorilor din zonă.
- 4.a. Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus.
- 5.a. Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.  
Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.  
După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

**INTOCMIT,**

arh. Ionuț FRĂSINESCU