

# 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 CENTRU DE PLASAMENT**

**JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOANI , ALEEA ION PILLAT NR. 2**

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : FUNDATIA "CASA IOANA"

Proiectant de specialitate : S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L  
arh. Haralamb Constantin

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
- avize si acorduri
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

### **2. PIESE DESENATE**

- Plan de incadrare in zonă  
sc. l: 2000 pl. A1
- Plan de situație - EXISTENT  
sc. l: 200 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. l : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ  
sc. l : 200 pl. A4
- Plan de situație – REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. l : 200 pl. A5
- Desfasurare la srtada  
sc. l : 200 pl. A5

intocmit  
arh. Constantin Haralamb

## 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 (alinierea 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 documentatiei  
1.2. NR. PROIECT: 191/2018  
1.3. DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU DE PLASAMENT  
AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani Aleea Ion Pillat nr. 2

INVESTITOR: FUNDATIA " CASA IOANA"

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

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

DATA ELABORARII: august 2018

#### 1.2. Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru asistența socială cu regim de înălțime D+P+1E.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil cu regim de înălțime D+P+1E, cu destinația centru de plasament pentru FUNDATIA "CASA IOANA" în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, Aleea Ion Pillat nr. 2, mun. Botosani CF: 64796; cu o suprafață totală de  $S=1097$  mp din acte (1033 mp din măsuratori).

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea Fundatiei "Casa Ioana".

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 482/02.07.2018 eliberat de Primaria 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 - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 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 viața 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 Est 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, P+1E; P+2E.

#### 2.1.2. Situația juridică

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa Aleea Ion Pillat nr.2, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 64796 la numărul cadastral 64796.

Imobilul este proprietate a fundației "Casa Ioana", fiind dobândit prin contract de donație autentificat cu nr. 9073/1994, contract de vânzare cumpărare nr. 8833/2001, contract de donație autentificat cu nr. 513/2008, act de alipire nr. 7431/2016

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

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- teren proprietate privată Fundația "Casa Ioana" în S=1097 mp din acte (1033 mp din măsuratori).

categoria de folosință – teren curți construcții

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare "B".

#### 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția se va realiza în baza studiilor topografice efectuate de SC TOPO NORD EST SRL 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 Af figurează la anexe.

#### 2.1.4. **Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în UTR nr. 13 "ARMENI" zona cu conditii de autorizare directa (ZCAD), ZONA F.

Tipul zonei incadrate in Unitatea Teritoriala nr.13 este LMu1 – subzona exclusiv rezidential (locuinte si functiuni complementare ) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10 m).

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

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

Propunerile pe care le înainteaza investitorul vin în concordanta cu functiunile existente in zona si UTR 13-LMu1 (functiune predominanta) –

Functiune predominanta - LMu1

Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1, P+2, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban cu echipare de tip urban.

Conform PUG SI RLU aprobat tipurile de subzone interzie in UTR 13: LMre, LMrf, Llu2,I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

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

Amplasamentul apartine zonei de climat temperat-continental cu puternice influente baltice, ceea ce confera unregim de precipitatii vogat atat pe timpul iernii, cat si pe timpul verii si temepraturi cu 1-2<sup>o</sup> mai scazute in comparatie cu alte regiuni din Podisul Moldovei.

Din observatiile meteorologice plurianuale se constata ca din punct devedere termic zona analizata este caracteriza prin temperaturi medii anuale de 8-9<sup>o</sup>C. Temperatura minima a aerului coboara pana la cca. - 20<sup>o</sup>C in lunile de iarna si atinge valori maxime de cc. 39<sup>o</sup>C in cele de vara. Cea mai calda luna a anului este iulie ( cu o temepratura mediu de 21.4<sup>o</sup>C – MC001/6\_201), iar cea mai rece, ianuarie cu o temperatura medie de 1,9<sup>o</sup>C – Mc001/6\_2013.

Din punct de vedere al pozitiei 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) in lunile de vară (iunie – iulie) si valori mai scăzute în lunile de iarna - 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, Aleea Ion Pillat nr. 2, mun. Botoșani cu o suprafata totala de S=1033,0 mp.

Terenul studiat este delimitat:

- pe latura de nord Aleea Ion Pillat
- pe latura de est proprietate privata
- pe latura de sud- proprietate privata Marcu eugen.
- pe latura de nord-vestica – proprietate privata

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul proprietatii, din strada Dimitrie Rallet.

**Amplasamentul studiat nu se afla in "zona de conflict", privind traficul rutier în regim Lzsn și Lnoapte conform Hartii de Zgomot a Municipiului Botosani si Planul de actiune.**

### 3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat se afla edificata o cladire recent modernizata si mansardata care are aceiasi functiune ca si constructia propusa (centru de plasament). constructia are urmatoarele caracteristici:

Sc= 138 mp

Sdc= 465,10 mp

Regim de inaltime D+P+2E

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren aferentă (măsurată) de 1033,00 mp, sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 13,5**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.45**

|                          | EXISTENT |     |
|--------------------------|----------|-----|
|                          | mp       | %   |
| TEREN                    | 1033,00  | 100 |
| SPATIU VERDE             | 593,00   | 57  |
| circulatii, parcar, alei | 302,00   | 29  |
| CONSTRUCTIE <b>Sc</b>    | 138,00   | 13  |
| Constructii <b>Sdc</b>   | 465,10   |     |
| <b>P.O.T.</b>            | 13,36    |     |
| <b>C.U.T.</b>            | 0,45     |     |
| REGIM DE INALTIME        | D+P+2E   |     |

Vecinatati:

- pe latura de nord de Aleea Ion Pillat pe o lungime de 39,70 ml.
- pe latura de esti proprietate privata pe o lungime de 27,88 ml
- pe latura de sud– proprietate privata pe o lungime de 36,12 ml
- pe latura de vestica proprietate privata pe o lungime de 27,42 ml

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

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in UTR.13 in partea estica a municipiului Botosani – zona cu caracter rezidential.

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

Zona actualmente are un caracter de zona rezidențială cu clădiri de tip P,P+1E si P+2+M cu echipare edilitara de tip urban.

#### 3.5. **Destinatia cladirilor**

In zona studiata sunt construite locuinte cu regim de inaltime P, P+1E, caracteristice zonei UTR 38-LMu1 – zona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban

## **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 FUNDATIA "CASA IOANA"

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

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 și diferite.

**3.** Nivelul apei subterane de pe amplasament fost interceptat pe 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.

**4.** 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 – 250cm, în 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 - **Pcrt**;

| cota de fundare (m) | latime fundatie (m) | <b>Ppl (kPa)</b> | <b>Pcr (kPa)</b> |
|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| -1.50               | 1.00                | <b>170</b>       | <b>190</b>       |
| -2.00               | 1.00                | <b>180</b>       | <b>200</b>       |
| -3.00               | 1.00                | <b>200</b>       | <b>220</b>       |

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

Se recomandă hidroizolarea demisolului și executarea unui dren perimetral



(cu filtru invers) obiectivului cu scurgere în canalizare sau emisar pentru a ține sub control nivelul hidrostatic în zona construcției. Adâncimea drenului va depăși cu cca 0,50 m adâncimea pardoselii demisolului.

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

În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de argilă prăfoasă.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prăfos, macroporic, susceptibil la țasări 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 țasarilor 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
- argilă prăfoasă, teren mijlociu, cat. a II a
- argilă, 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;

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

Terenul propus studiului este liber de sarcini. În zona propusă pentru amplasare există mai multe construcții de locuințe individuale și anexe cu regim de înălțime P, P+1E+M, P+2E+M aparținând diferitelor persoane private.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt: zidărie portantă din cărămidă sau blocuri ceramice; acoperis din

tabla și țiglă ceramică; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

### 3.7. Echiparea existenta

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

- Alimentare cu apă și canalizare: În zona există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece, alimentarea locuinței se va face din bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public.
- Alimentare cu gaz există rețea de gaz la limita de proprietate din Aleea Ion Pillat, la care este bransată și construcția existentă.
- Telefonizare- există rețea la limita de proprietate din Aleea Ion Pillat.

## 4. REGLEMENTARI

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

Tema program propusă de beneficiar este realizarea unui imobil pentru asistență socială.

**Prin proiect se propune construirea unei noi clădiri cu rol de "centru de plasament", constituită ca o extindere a activității sociale existente. Clădirea propusă are regim de înălțime D+P+1E, cu acoperiș de tip terasă și trei camere de cazare la etaj ce pot găzdui în total 8 copii.**

**La parter clădirea propusă dispune de o bucatărie complet echipată cu filtru pentru personalul bucatăriei și sala de mese ce au acces și la grupuri sanitare. De menționat că scopul funcțiilor la parter (bucătărie, grup sanitar., sala de mese, etc.) este de a deservii personalul și copiii cazati în clădirea propusă cât și în clădirea existentă alăturată cu aceiași funcțiune.**

Spațiile vor fi distribuite în apartamente după cum urmează:

| <b>SUBSOL</b> |                  |          |
|---------------|------------------|----------|
| S01           | depozit          | 98,8 mp  |
| S02           | centrala termică | 25,5 mp  |
| S03           | magazie          | 14,6 mp  |
| S04           | casă scării      | 14,5 mp  |
| <b>PARTER</b> |                  |          |
| P1            | hol casa scării  | 14,5 mp  |
| P2            | sala de mese     | 59,2 mp  |
| P3            | g.s.             | 7,5 mp   |
| P4            | bucătărie        | 33,8 mp  |
| P5            | depozitare       | 12,8 mp  |
| P6            | depozit          | 3,25 mp  |
| P7            | hol              | 4,03 mp  |
| P8            | vestiar filtru   | 11,2 mp  |
| <b>ETAJ</b>   |                  |          |
| E1            | casă scării      | 14,2 mp  |
| E2            | camera de zi     | 47,2 mp  |
| P3            | dormitor         | 19,38 mp |
| P4            | bucătărie        | 26,9 mp  |

|    |          |         |
|----|----------|---------|
| P5 | g.s.     | 5,27 mp |
| P6 | dormitor | 27,6 mp |
| P7 | hol      | 5,92 mp |
| P8 | g.s.     | 4,4 mp  |

**Suprafata Construita** = 185,0 mp  
**Suprafata Construita Desfasurata SCD** = 568,0 mp

- dimensiuni max. în plan : 20,50 m x 13,50 m.
- h max. = 10,00 m fata de C.T.S.

**-PLATFORME, ACCESE, PARCARI** - Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face din domeniu public respectiv dinspre Aleea Ion Pillat (carosabil acces pietoni/automobile, respectiv latura nord-estica a amplasamentului.

Conform HG 525-96, anexa 5 art. 5.7.1 se va prevedea cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Se vor realiza 2 locuri de parcare in interiorul parcelei studiate.

#### **F. SISTEM CONSTRUCTIV:**

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime D+P+2E, avand functiunea centru de plasament.

Cladirea va fi realizata pe varianta de structura tip cadre din b.a. , pe fundatii continue sub sirurile de stalpi.

Acoperisul va fi tip terasa, cu hidro- si termo- izolație, cu pardoseala exterioara din dale(gresie) cu sapa de egalizare, membrana, amorsa, sapa armata de panta, termoizolatie, bariera de vapori.

Închiderile vor fi din zidarie de 30cm + termosistem 10cm si din tâmplarie lemn stratificat cu geam termoizolant.

Finisajele interioare si exterioare sunt realizate din zugraveli si vopsitorii lavabil fiind insotite de rigle si lambriuri decorative de lemn. Cladirea fi dotata cu instalatie interioara completa respectiv pentru iluminat interior si forta, instalatii si obiecte sanitare corespunzatoare, instalatie de încălzire cu radiatoare pe apa calda, canalizare menajera si pluviala.

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

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

Functiunea principala a parcelei va fi cea de centru de plasament.

Clasa de importanta III

Categoria de importanta C.

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

Accesul auto si pietonal se face exclusiv din Aleea Ion Pillat, pe latura de nordica a amplasamentului-, conform plansei de reglementari urbanistice A-03.

#### **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din Aleea Ion Pillat. Aceasta este modernizata si are dimensiunile profilului transversal de 8 m, avand doua sensuri carosabile si pietonal pe o singura latura.

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

Integrarea si amenajarea noii 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 D+P+1E 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, si de cladirile existente.

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 deșeurilor 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 300 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, împrejurimi si accese.*

4.12. **Profiluri transversale caracteristice+circulație.**

Accesul la parcela se face din Alea Ion Pillat , strada modernizata cu strat de uzura din asfalt , are dimensiunile profilului transversal de 8,0 m avand doua sensuri carosabile si trotuar pe o singura latura.

Construcția propusa nu va influenta negativ traficul auto si pietonal din zona ea va fi retrasa la aproximativ 4,15 m fata de limita de proprietate cu Alea ion Pillat.

4.13. **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

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

4.14. **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-02 .

Aliniament obligatoriu pentru constructii:

- Constructia este amplasata astfel:
- 4,15 m fata de limita de proprietate cu domeniul public Aleea Ion Pillat.
- 2.0 m fata de limita de proprietate la est.
- 2,0 m fata de limita de proprietate la sud
- 22,3 m fata de limita de proprietate la vest.

Inaltimea constructiilor:

- Obiectivul propus este o cladire cu regim de inaltime D+P+1E
- H = 9,50 m fata de C.T.S., masurata la partea superioara a aticului conform GM-007-2000

P.O.T. existent = 13,36 % - C.U.T existent= 0,45

P.O.T. Propus = 31,27 % - C.U.T propus = 1,00

#### BILANT TERITORIAL

|                          | EXISTENT |     | PROBUS  | REZULTAT |     |
|--------------------------|----------|-----|---------|----------|-----|
|                          | mp       | %   | mp      | mp       | %   |
| TEREN                    | 1033,00  | 100 | 1033,00 | 1033,00  | 100 |
| SPATIU VERDE             | 593,00   | 57  | 186,24  | 186,24   | 18  |
| circulatii, parcar, alei | 302,00   | 29  | 106,00  | 408,00   | 39  |
| CONSTRUCTIE <b>Sc</b>    | 138,00   | 13  | 185,00  | 323,00   | 31  |
| Constructii <b>Sdc</b>   | 465,10   |     | 568,00  | 1033,10  |     |
| <b>P.O.T.</b>            | 13,36    |     | 17,91   | 31,27    |     |
| <b>C.U.T.</b>            | 0,45     |     | 0,55    | 1,00     |     |
| REGIM DE INALTIME        | D+P+2E   |     | D+P+1E  | D+P+1E   |     |

#### 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 Dimitrie Rallet este modernizata si se incadreaza in ceea ce priveste profilul transversal in reglementarile specifice.*

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

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

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransarea cladirii la rețeaua existente in zona.

Canalizarea menajeră se va face in rețeaua existenta in zona.

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

Asigurarea încălzirii locuintei se va face cu centrală proprie pe gaz.

### 5. CONCLUZII:

#### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit 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.

Proiectat: arh. Constatin Haralamb

Coordonator urbanism: arh. Tulbure Mihai