

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 D+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOANI , STR. CISMEA NR.63 A

Beneficiar : IANCU MIHAI

Proprietar : IANCU MIHAI

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

Coordonator urbanism : arh. Tulbure Mihai

sef proiect,

arh. Constantin Haralamb

intocmit,

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 protectia mediului
- Declaratie
- 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

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 documentatiei

1.2. NR. PROIECT: 135/2017 DENUMIRE PROIECT:

1.3. CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani str. Cismea, nr. 63 A

INVESTITOR: IANCU MIHAI

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

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

DATA ELABORARII: octombrie 2017

1.2. Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru locuința individuală cu regim de înălțime D+P+M.

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

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, str. Cismea nr. 63A, mun. Botosani CF: 55013; cu o suprafață totală de $S=1.833,00$ mp.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea lui IANCU MIHAI.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 486/05.07.2017 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 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. **Situarea 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 individuale cu regim de înălțime P+1E. Locuința individuală propusă aparține unității teritoriale nr.36 „Cismea” (UTR nr.36) – situat parțial în intravilan.

2.1.2. **Situația juridică**

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Cismea nr.63 A, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 55013 la numărul cadastral 55013.

Imobilul este proprietate a lui IANCU MIHAI, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 1022/23.06.2016

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 IANCU MIHAI în suprafața de 1833,0 mp din acte și 1833,0 mp din măsuratori, din care arabil 632 mp, pasune 1201 mp.

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. **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 află în **UTR nr. 36** – „CISMEA”.

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

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr.36 (U.T.R. 36) este LMrf1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

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 înaintează investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și UTR 36- LMrf1 (funcțiune predominantă) -Zona rezidențială cu clădiri P; P+1, P+M (până la 7m), subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare: telefonie, salubritate, energie electrică, televiziune prin cablu.

Conform PUG și RLU aprobat tipurile de subzone din **U.T.R.36** (Cismea) sunt: LMrf1, LMrf2, Pp, CCr, TAG.

Conform PUG și RLU aprobat, tipurile de subzone interzise în UTR36 (Cismea – intravilan): IS, LMu1, LMu2, LMre2, L1u1, L1u2, I1, I2, A, Pcs, CCF, S, TAG (cu excepția zonelor de la 3, 36, 3)

În teritoriul extravilan: IS, LMi1, LMu2, LMre2, LMRe2, Llu1, Llu2, I2, I11, Pcs, 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^o 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^oC. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. - 20^oC în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. 39^oC în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 21.4^oC – MC001/6_201), iar cea mai rece, ianuară cu o temperatură medie de 1,9^oC – 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 (ianuară – 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. Botoşani, str.Cisnea, nr.63A, mun. Botoşani cu o suprafata totala de S=1833,0 mp.

Terenul studiat este delimitat:

- pe latura de SUD , parcela proprietate privata
- pe latura de VEST CALE DE ACCES
- pe latura de EST – domeniu public (carosabil acces pietoni/automobile)- Str. Cisnea.

- pe latura de Nord parcela proprietate privata

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei pe partea est, respectiv despre Str. Cisnea

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 aferenta (masurata) de 451,00 mp, sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 0.0**

- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.0**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	Suprafata-mp	%
TEREN	1833	100,00
SPATIU VERDE	1833	100,00
PIETONAL	0	0
CAROSABIL	0,00	0,00
CONSTRUCTIE Sc	0	0
Constructii Sdc	0	
P.O.T.	0,0	
C.U.T.	0,0	

Vecinatati:

- pe latura de SUD , parcela proprietate privata – pe o lungime de 95.15 ml

- pe latura de VEST CALE DE ACCES - pe o lungime de 19.66

- pe latura de EST – domeniu public (carosabil acces pietoni/automobile)- Str. Cisnea. - pe o lungime de 18.75 ml

- pe latura de Nord parcela proprietate privata – pe o lungime de 100.47 ml

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei pe partea est, respectiv despre Str. Cisnea

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

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in UTR 36- LMrf1 (functiune predominanta) – Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1, P+M (pana la 7m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare: telefonie , salubritate , energie electrica , televiziune prin cablu.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E/M, (pana la 6m), 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 LMrf1, subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

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 IANCU MIHAI.

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

1 .Amplasamentul studiat este situat pe un versant cu înclinări foarte mari către E, versant potențial activ ($K_m=0,72$ -probabilitate de producere a alunecărilor foarte mare în prezent in stare staționara din cauza perioadei de seceta pe care o traversam);in cazul unor precipitații îndelungate activitatea versantului poate fi reactivata.

Situatia stabilitatii versantului si rezultatul calcului de versant (rezultat nesatisfacator) a fost adusa la cunoștința beneficiarului, care a înțeles si a acceptat executarea construcției pe astfel de teren pe proprie răspundere ,anexand la acest studiu o declarație notariala de construcție sub limita de stabilitate, pe terenuri potențial active ($K_m=0,72$ -probabilitate foarte mare de producere a alunecării)si cu rezultate ale calcului de versat cu factor de stabilitate $F_s < 1,50$ -stabilitate nesatisfacatoare in toate cazurile).

2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argila plastic varioasa, cu intercalații de nisip.

3. Niveiul ape: subterane de pe amplasament fse gaseste la adncimea de cca.5,00 m de la CTN. Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat deregimul precipitațiilor si infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.

4. Construcția se va executa din materiale ușoare si cat mai spre baza versantului,numai in urma executării amonte de construcție a unui zid de sprijin(pentru protecția construcției) echipat cu dren in amonte si barbacane in corpul zidului pentru scurgerea apelor colectate din versant. Fundarea zidului de sprijin va fi făcută in stratul de srgila neafectata de alunecare de la 5,00 m.

Zidul de sprijin va fi calculat sa preia toate forțele de împingere a versantului in cazul cel mai defavorabil(apa+incarcari+seism) si se va efectua calculul la răsturnare a acestuia si in funcție de acesta se va modifica adancimea de fundare si dimensiunile in spațiu aie

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

- adâncimii de îngheț - Conform STAS 6054/77 - minim 100 1 IOcm;
- grosimea umpluturilor

-respectarea adâncimii minime de fundare - conform NP112/04, tab. 3.1 - H₁+20 cm;

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

5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai

sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabiliți

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 3300/2-8. și Normativ NP 125/2010 - 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

- Normativ NP 125/2010 - Pcrf;

cota de fundare (m)	Ppl (kPa)
-1.50	160
-2.00	180
-2.50	210
-3.00	230
-4.00	290
-5.00	350
-6.00	410

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 argilă. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos, 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 tronsonarea clădirilor, funcție de normativul în vigoare. La proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor se va respecta prescripțiile normativului NP 125/2010, P7/2000, NP112/2004.

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. Evitarea infiltrării în terenul de fundare a apelor de precipitații se va asigura prin:

- **Sistematizarea verticală și în plan** a amplasamentului și a versantului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații și din pierderile de la rețele și instalații în aer liber, prin prevederea unor pante de minimum 2 %; se va realiza inițial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuție, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivului; în cazul platformelor de construcții pe terenuri cu pante mai mari de 1:5, se vor prevedea măsuri de protecție împotriva apelor

care se scurg de pe versanți, prin șanțuri de gardă u căror secțiune să asigure scurgerea debitului maxim al apelor meteorice; platformele de construcție situate pe versanți se vor nivela în terase cu pante de maximum 1:1, care se vor proteja prin diferite soluții tehnologice (brazde, îmbrăcămînți din materiale locale, geosintetice etc.).

Intreg versantul din amonte va fi plantat cu arbori cu evapotranspirație ridicată și rădăcini adânci pentru susținerea mecanică a maselor de pământ prin rădăcini.

Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic și ridicarea nivelului apei subterane; nu se vor realiza lucrări care pot bara căile naturale de ieșire a apei la zi și curgerea ei către emisarii naturali și artificiali în funcțiune; nu vor fi străpunse orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice.

Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc.); în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

Prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane racordate la rigole impermeabile, cu debușee asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare. Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 5 m în jurul construcțiilor.

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.

8. Conform prevederilor din indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa

săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren: - soi vegetal, teren mijlociu, categoria I -a, argila prăfoasă, teren mijlociu, cat a II-a

-praf argilos-teren mijlociu cat.I

Panta taluziui definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } \beta = h/b$), să nu depășească valorile admise pentru diverse categorii de pământuri:

umpluturi: - adâncimea săpăturii până la 3,00 m; - $\beta = 1/1,25$

argilă prăfoasă: - adâncimea săpăturii până la 3,00 m; - $\text{tg } \beta = 1/0,75$

e Săpăturile cu pereții verticali nesprijiniți se vor executa cu adâncimi până la:

- 0,75 m în cazul terenurilor necoezive;

- 1,25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie;

- 2,00 m în cazul terenurilor cu coeziune foarte mare;

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 remarc 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;

- când turnarea betonului nu se face imediat după executarea săpăturii în cazul terenurilor sensibile la acțiunea apei, săpătura se va opri la o cotă mai ridicată decât cea finală pentru a împiedica modificarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de sub talpa fundației.

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. În zona propusă pentru amplasare există mai multe construcții de locuințe cu regim de înălțime P, P+1E aparținând diferitelor persoane private.

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

3.6. Echiparea existentă

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

- Alimentare cu apă se va face din put forat/fântană ce este situată pe sit.
- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public.
- Canalizarea va fi realizată cu ajutorul unui bazin vindajabil
- Telefonizare- există rețea la limita de proprietate din str. Calugăreni , nr.9E

4.REGLEMENTARI

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unui imobil pentru locuinte colective.

Spatiile in cladirea propusa sunt distribuite astfel :

DEMISOL

INVENTAR INCAPERI - PLAN DEMISOL			
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
D1	GARAJ	30.95	22.8
D2	HOL CASA SCARII	6.5	10.4
D3	HOL	4.5	8.5
D4	DEPOZITARE	12.38	14.3
D5	C.T.	14.62	15.38
		68.95 m ²	

TOTAL: Su demisol = 68.95 mp
Sc demisol = **83.42 mp**

PARTER

PLAN PARTER - INVENTAR INCAPERI			
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)	PERIMETRU (m)
P1	HOL, CASA SCARII	9.64	13.80
P2	LIVING	18.20	17.10
P3	BUCATARIE	12.40	14.20
P4	G.S.	3.76	7.90
P5	DORMITOR	16.95	17.30
P6	HOL	4,93	10.70
		65.88 m ²	

TOTAL: PARTER = 66.28 mp
Sc parter = **83.42 mp**

F. SISTEM CONSTRUCTIV:

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime D+P+M, avand functiunea de locuinte colective.

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

- 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 expandat, masa de șpaclu armatacu plasa din fibra de sticla, tencuiala decorativa culoare alb si crem deschis

Tâmplăria exterioară se va realiza din lemn stratificat ;

Finisajele propuse sunt doar recomandate de proiectant, eventualele înlocuiri putandu-se realiza cu alte materiale având calități similare cu cele din proiect. Rigle decorative din lemn baituit.

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 locuință individuala privata.

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 str.Cisnea, pe latura de est, conform plansei de reglementari urbanistice A-02.

ACCESUL UTILAJELOR PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str. str.Cisnea.

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+M 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. Cisnea), cladirile exsistente 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 studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și societatea de salubritate abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Tipurile și cantitățile de deșeurii rezultate:

Deșeurii menajere 100 kg/lună

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

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului corespunzător în P.U.D.

În 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, amenajări exterioare

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejmuiri și accese.

4.12. Profile transversale caracteristice+circulație.

Accesul la parcelă se face din strada Cîșmea, stradă modernizată cu strat de uzură din asfalt pe tronsonul principal, dar de la acesta până la accesul pe parcelă studiată acesta nu este asfaltat, fiind acoperit doar cu pietriș. Partea asfaltată are dimensiunile profilului transversal de 6,0 m având două sensuri carosabile și trotuare pe ambele părți laterale.

Limita de proprietate este retrasă la 4.5 m față de axul drumului existent, astfel încât aleea de acces va avea lățime totală de 9m

Construcția propusă nu va influența negativ traficul auto și pietonal din zonă ea va fi retrasă la aproximativ 24.38 m față de parcare/domeniul public, str/aleea Calugăreni trecând pe lângă latura scurtă a sitului(18.75) pe care este propus imobilul.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

După executarea construcției se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului în cadrul parcelei.

4.14. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor,POT,CUT).

Alinierea construcțiilor:

- Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conform planșei reglementări urbanistice A-02 .

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

- Construcția este amplasată astfel:
 - 19.88 m față de limita de proprietate cu domeniul public str. Cîșmea în partea de nord – est
 - 7,20 m respectiv față de proprietate privată CF 55012 în partea de sud-vest
 - 2,90 m față de limita de proprietate privată Amariei în partea de nord – vest
 - 70.06 m față de cale de acces din partea de vest

Inaltimea constructiilor:

- dimensiuni max. în plan : 9,70 m x 8,60 m.
- h max.atic = 7,41 m fata de C.T.S.,
- h min. Streasina = 3,13m fata de C.T.S

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

P.O.T. propus = 4.6% - C.U.T. propus = 0.14

TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	1833	%	1833	%
SPATIU VERDE	1833	100.00	1559.11	85.06
PIETONAL	0	0.00	126.98	6.93
CAROSABIL	0	0.00	63.49	3.46
CONSTRUCTIE Sc	0	0.00	83.42	4.55
Constructii Sdc	0	0.00	250.26	
P.O.T.	0.0		4.6	
C.U.T.	0.0		0.14	

4.15.organizarea circulatiilor

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

Analiza situatiei existente a evidentiat faptul ca strada Grivita, str. Cismea, nr. 63A 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

Canalizarea menajeră se va face prin intermediul unui bazin vindajabil

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

Asigurarea încălzirii locuinței se va face cu centrală proprie pe lemne.

Alimentaarea cu apa ze va face din fatana/put forat.

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.

Intocmit,
arh. stg. Balinisteanu Ciprian-Mircea
Verificat,
arh. Constantin Haralamb
Coordonator urbanism
arh. Tulbure Mihai