

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 LOCUINTE COLECTIVE P+2E

JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOANI , STR. CALUGARENI NR.9E



Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN

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
- Aviz E-ON electrica
- Aviz protectia mediului
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

2. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zonă
sc. I: 2000 pl. A1
- Plan de situație - EXISTENT
sc. I: 200 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. I : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. I : 200 pl. A4
- Plan de situație – REGLEMENTARI EDILITARE
sc. I : 200 pl. A5
- Desfasurare la strada Victoriei
sc. I : 200 pl. A6

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: 118/2017 DENUMIRE PROIECT:
- 1.3. CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2E

AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani str. Calugareni, nr. 9E

INVESTITOR: MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN

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

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

DATA ELABORARII: septembrie 2017

1.2. Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru locuințe colective cu regim de înălțime P+2E.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil cu regim de înălțime parter+2etaje, cu destinația locuințe colective medical pentru MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, str. Calugareni nr. 9e, mun. Botosani CF: 60410; cu o suprafață totală de $S=451,00$ mp.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea lui MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 299/28.04.2017 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 viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

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 Est a municipiului Botosani caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici de grădini, pe care sunt amplasate în general locuințe colective cu regim de înălțime P+2E.

2.1.2. **Situația juridică**

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Calugareni nr.9E, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 60410 la numărul cadastral 6130.

Imobilul este proprietate a lui MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 2171/13.07.2007

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 MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN în suprafața de 451,0 mp din acte și 451,0 mp din măsurători.

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 studiu 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 afla în UTR nr. 3 – „INDEPENDENTEI”.

Imobilul este situat în totalitate în teritoriul intravilan, parțial zona centrală – Centrul principal Botosani și parțial în Zona istorică Botosani – Subzona Armenească.

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr.3 este L1u1 – ZONA EXCLUSIV REZIDENTIAL (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE) DE TIP URBAN.

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

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

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

Propunerile pe care le înaintea investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și UTR 3-L1u1 (funcțiune predominantă) -Zona rezidențială cu clădiri P; P+4, P+2 (până la 12m), subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu echipare de tip urban.

Conform PUG și RLU aprobat tipurile de subzone din UTR3 (INDEPENDENTEI) sunt: IS, Lmu1, Lmu2, Liu1, Liu2, CCr.

Conform PUG și RLU aprobat tipurile de subzone interzise în UTR3 (INDEPENDENTEI): Lmre1, Lmre2, LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, 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, ianuarie 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 (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. Botoşani, str.Calugareni, nr.9E, mun. Botoşani cu o suprafata totala de S=451,0 mp.

Terenul studiat este delimitat:

- pe latura de SUD de locuinta P+1E –proprietate privata.
- pe latura de EST de baterie garaje si teren sport Scoala nr8
- pe latura de NORD – domeniu public (carosabil acces pietoni/automobile).
- pe latura de VEST – locuinte colective P+4E

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul proprietatii, din domeniu public.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat nu se gasesc alte cladiri edificate.

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren aferentă (măsurată) de 451,00 mp, sunt urmatorii:

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	Suprafata-mp	%
TEREN	451,00	100,00
SPATIU VERDE	451,00	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 de locuinta P+1E –proprietate privata pe o lungime de 15,32 ml
- pe latura de EST de baterie garaje si teren sport Scoala nr8 pe o lungime de 28,95 ml
- pe latura de NORD – domeniu public (carosabil acces pietoni/automobile)pe o lungime de 16,09 ml
- pe latura de VEST – locuinte colective P+4E pe o lungime de 27,97

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

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in UTR3 in partea centrala a municipiului Botosani – subzona Armeneasca 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+4 cu echipare edilitara de tip urban.

3.5. Destinatia cladirilor

In zona studiata sunt construite locuinte cu regim de inaltime P, P+1E,

P+4E caracteristic zonei UTR 3-L1u1 – 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 MAISTRUC CALUSCHI OVIDIU FLORIN

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

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

3.Nivelul apei subterane de pe amplasament fost interceptat pe adâncimea de 2,50-4.00 m(informativ) de la CTN. Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă si din precipitații.

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

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

-grosimea umpluturilor

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

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

-adâncimea de fundare recomandata – 150 pana ,in functie 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)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	0.60	165	190
-2.00	0.60	185	210
-2.50	0.60	190	220

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

6.Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

In urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomanda fundarea

directa pe stratul de argila prafoasa.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, susceptibil la tasari mari si diferite.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scazute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari și diferențiate și de asemeni tronsonarea cladirilor ,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 următoarelor măsuri suplimentare:

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

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

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

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

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

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

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

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

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

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

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

11.Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilitățile 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 1.05 -1,10 ml

Analiza fondului construit existent

Terenul propus studiului este liber de sarcini. In zona propusa pentru

amplasare exista mai multe constructii de locuinte colective cu regim de înălțime P, P+1E/M , P+4E aparținând diferitelor persoane private.

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

3.7. Echiparea existenta

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

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

PARTER

PLAN PARTER - INVENTAR INCAPERI		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
P1	WINDFANG	10.07
P2	CASA SCARII	16.90
P3	A1: LIVING/BUCATARIE	32.65
P4	A1 CAMARA	2.85
P5	A1 DORMITOR	13.48
P5	A1 G.S.	4.08
P6	A2 LIVING/BUCATARIE	31.56
P7	A2 DORMITOR	16.79
P7	A2 G.S.	3.92
P8	A2 DORMITOR	12.82
P9	A2 G.S.	1.90
		147.02 m ²

TOTAL: Su parter = 147.02 mp
 Sc parter = **180.0 mp**

ETAJ 1

INVENTAR INCAPERI - ETAJ 1		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
E1	CASA SCARII	16.25
E2	A1 LIVING	33.56
E3	A1 G.S.	2.88
E4	A1 LIVING	12.73
E5	A1 G.S.	3.06
E6	A2 DORMITOR	11.44
E7	A2 LIVING/BUCATARIE	31.56
E8	A2 G.S.	3.92
E9	A2 G.S.	1.70
E10	A3 DORMITOR	12.32
E11	A3 DORMITOR	16.79
		146.21 m ²

TOTAL: Su etaj 1 = 146.21 mp
 Sc etaj = **180.0 mp**

ETAJ 2

INVENTAR INCAPERI - ETAJ 2		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
E1	CASA SCARII	17.07
E2	A1 LIVING	24.91
E3	A1 G.S.	2.88
E4	A1 BUCATARIE	7.38
E5	A1	14.97
E6	A2 BACATARIE INTRARE	11.51
E7	A2 G.S.	2.95
E8	A2 LIVING	13.87
		109.78 m ²

TOTAL: Su etaj 2 = 109.78 mp
 Suprafata terasa= 46,28 mp
 Sc etaj 2 = **180.0 mp**

Suprafata Construita = **180 mp**
Suprafata Utila Desfasurata SUD = **403.01 mp**
Suprafata Construita Desfasurata SCD = **540.0 mp** din care:

- dimensiuni max. în plan : 18,00 m x 11,10 m.
- h max.atic = 9,00 m fata de C.T.S., h min. Streasina = 6,50m fata de C.T.S

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

Imobilul propus contine 6 apartamente de 2 si respectiv 3 camere.
Se vor realiza 6 parcarri in interiorul parcelei studiate, cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Accesul la cele 6 locuri de parcare se va face din domeniul public. Pe domeniul public invecinat lotului studiat sunt deja amenajate parcarri concesionate catre persoane fizice. **Pentru a nu influenta traficul din zona, parcarile propuse se vor amplasa astfel incat pe latura nordica a amplasamentului sa ramana un spatiu liber amenajat pentru circulatii carosabile. Pe aceasta zona nu se vor realiza lucrari de imprejmuiri sau alte amenajari.**

F. SISTEM CONSTRUCTIV:

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+2E, 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.

Acoperisul va fi tip terasa, cu hidro- si termo- izolatjie, cu pardoseala exterioara din dale(gresie) cu sapa de egalizare, membrana, amorsa, sapa armata de panta, termoizolatjie, 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 bloc de locuinte colective.

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.Grivita, pe latura de Sud-, conform plansei de reglementari urbanistice A-03.

ACCESUL UTILAJELOR PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str. str.Grivita respectiv din spatiul public (parcare asfaltata). Autospecialele pot acces sit-ul sin din partea de sud-est a acestuia respectiv dinspre str.

Calugareni, nr. 9E. Aceasta este modernizata si, are dimensiunile profilului transversal de 6,0 m.

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 parter+2E 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 (parcare), cladirile existente, in special fata de bloc de locuinte existent (P+4) din partea de Sud-Vest a sit-ului.

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

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Construcția ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta negativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si societatea de salubritate abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

Tipurile și cantitățile de deșeuri rezultate:

- Deșeuri menajere 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 și accese.

4.12. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Accesul la parcela se face din strada Grivita, prin str. Calugareni, nr. 9E, strada modernizata cu strat de uzura din asfalt, are dimensiunile profilului transversal de 10,0 m avand doua sensuri carosabile si trotuare pe ambele parti laterale. Domeniul public, respectiv parcare existenta ce deserveste in tregul cartier este situata pe partea nordica a sitului.

Construcția propusa nu va influenta negativ traficul auto si pietonal din zona ea va fi retrasa la aproximativ 8.85 m fata de parcare/domeniul public, str/aleea Calugareni trecand pe langa latura lunga a sitului pe care este propus imobilul.

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:

- 8.85 m fata de limita de proprietate cu domeniul public (parcarea existenta ce deserveste intregul cartier) la Nord-Vest
- 2,0 m respectiv fata de garajele existente si terenul de sport existent al Scolii Nr.8 pe partea de Nord-Est al sit-ului
- 2,01 m fata de limita de proprietate la Sud- Est, respectiv la 9.82 m fata de locuinta individuala P+1E
- 4,90 m fata de limita de proprietate la Sud-Vest si respectiv la o distanta de 6.29 m fata de balcoanele blocului de locuinte colective alaturat , si 7.42 fata de volumul acestuia

Inaltimea constructiilor:

- Obiectivul propus este o cladire cu regim de inaltime P+2E
- H max.atic = 9,0 m fata de C.T.S.,
- H min. atic = 6,50 m fata de C.T.S.

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

P.O.T. Propus = 39,9 % - C.U.T propus = 1.20

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	451,00	100,00	451,00	100,00
SPATIU VERDE	0	67,95	146	32,37
PIETONAL	0	3,66	95	21,06
CAROSABIL	0	0,00	30	6,65
CONSTRUCTIE Sc	0	28,39	180	39,91
Constructii Sdc	0		540	
P.O.T.	0,0		36,6	
C.U.T.	0,0		0,65	

4.15. organizarea circulațiilor

În cadrul PUD. 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 strada Grivita, str. Calugareni, nr. 9E și spațiul public/ parcarea existentă este modernizată și se încadrează în ceea ce privește profilul transversal în reglementările specifice.

4.16. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Terenul nu este împrejmuit și este liber de sarcini, nu are construcții edificate pe suprafața lui

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransarea locuinței la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea menajeră se va face în rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin bransamentul locuinței la rețeaua existentă.

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

5. CONCLUZII:

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției propuse crează spații de locuit și locuri de parcare pentru acestea.

Măsuri (sarcini) ce decurg în 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