



**SOCIETATEA COMERCIALA**  
**P ROIECT**  
**B OTOSANI**  
**S.R.L.**

**Adresa: Municipiul Botosani, 710061**  
**Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter**  
**Telefon/Fax: 0231 - 514965**  
**Reg. Com. : J07/1086/1993**  
**Cod Fiscal : R 4906270**  
**Cont : R010RZBR0000060000532646**  
**Raiffeisen Bank - Botosani**

**Membri fondatori:**

**dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure**

**S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.**

**Proiect nr. 2325 din 2018**

**PUD Construire locuinta P+M , anexa gospodareasca (magazine si bucatarie de vara) si imprejmuire teren**  
**Str. Piriului, nr. 25A , mun. Botosani**

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAP.1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

##### **1.1.1. Denumirea proiectului**

**„CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA (MAGAZIE SI BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE TEREN”**

**1.1.2. Beneficiar: PRIMARIA MUN. BOTOSANI**

**1.1.3. Proprietar: MARCU MIHAI FLORIN**

**Str. Piriului, nr. 25A , mun. Botosani**

**1.1.4. Proiectant: SC „PROIECT BOTOSANI” SRL**

**Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin**

**1.1.5. Data elaborarii: IUNIE 2018**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata MARCU MIHAI FLORIN. din Botosani cu CAD si CF 63957, situate pe Str. Piriului, nr. 25A, mun. Botosani. Folosinta actuala a terenului este de *teren curti-constructii (856,00mp)*.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 735/10.10.2017 se solicita autorizarea unei locuinte si a unei anexe gospodaresti, amenajarea si imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.36 privind indicii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## **CAP.2. INCADRARE IN ZONA**

### 2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. . 735/10.10.2017 , amplasamentul se afla in UTR nr.36, situat in intravilanul municipiului, pe Str. Piriului, nr. 25A.

Parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 856.00mp fiind dobandita prin contract de vanzare-cumparare nr 2175/2.11.2015, avand deschidere la Str. Piriului.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna ianuarie 2018 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

## **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul pe care se vor amplasa constructiile ce fac obiectul prezentei documentatii, se afla pe Str Piriului, nr. 25A, mun. Botosani, judetul Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia EST), se realizeaza din Str. Piriului, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 11.87m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului cuprinsa intre 3.65m-4.50m in dreptul zonei studiate si prezinta si imbracaminte rutiera supla. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se vor amplasa locuinta si anexa este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **11.87m** ce constituie accesul la Str. Piriului spre EST, latura posterioara de **33.30m** spre VEST, si cu o adancime de **36.35 m** pe latura NORD, respectiv **34.01m** pe latura SUD, avand suprafata totala de **856.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Piriului (EST)
- Propr. privata Hunciuc Valerian (SUD -EST)
- Propr. Privata Marcu Gabriel (NORD)
- Propr. privata Prisacaru Valeria (VEST)

Zona studiată este ocupată exclusiv de locuințe, respectiv curți construcții, străzi și terenuri agricole.

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

Lotul pe care va fi amplasata constructia este neconstruit, fiind folosit pana in prezent pentru diferite culturi agricole.

POT existent = 0.00%,

CUT existent = 0.00

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.36. amplasamentul se situeaza in UTR nr.36 (Cismea)- zona situata partial in intravilan .Se extind zone de tip LMrf si se reduc zonele terenurilor agricole.

– **LMrf1**- zona rezidentiala cu cladiri P,P+1, P+2 (pana la 10m) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

**Funcțiunea dominantă (LMrf1)** este locuirea.

Zona actualmente este in curs de dezvoltare atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere edilitar, cu cladiri (locuinte si si functiuni complementare) cu inaltimi de pana la 10.00m.(P, P+M, P+1).

Proprietatile din imediata vecinatate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de constructii.

**Funcțiuni admise:** LMrf2, CCr, Pp, TAG ( in zona inundabila a paraurilor Sitna si Luizaia)

**Funcțiuni interzise :** IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Liu1, Liu2,I1, I2, A, Pcs, CCf, S

### 3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuinte individuale și anexe gospodărești – P, P+M , P+1E

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (Str. Piriului );
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse – proprietate privată MARCU MIHAI FLORIN;

Acesta din urmă se regăsește în NC / CF 63957 .

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioară

Platoul pe care este așezată locația studiată are înclinări slabe spre sud.

Stratificatia terenului este formata din argile prafoase plastic vartoase.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

### **Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor redus, o probabilitate de producere a alunecarilor redusa si un coeficient de risc  $K_m=0.37$ .

### **Adancimea apei subterane**

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimi de 2.00-2.50m.

### **Parametri seismici caracteristici zonei**

Conform Normativ P 100/1-2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

$A_g = 0.20$

$K_s$  – coeficient de seismicitate = 0,16

$T_c$  – perioada de colt = 0.7

$M_{sk}$  – grad seismic asimilat = VIII

$P$  conv. baza = 200Kpa

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

### **3.8. Analiza fondului construit existent.**

**LMrf1**- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzone exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)cu echipare edilitara de tip rural.

Regimul de inaltime al constructiilor de pe loturile invecinate este de P, P+1E , P+2E.

Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

### **3.9. Echiparea edilitara existenta.**

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

#### **Alimentare cu apa**

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face de la reseaua existenta in zona.

#### **Canalizarea menajera si pluviala**

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare. Deversarea apelor uzate menajere se va face intr-un bazin vidanjabil.

#### **Alimentare cu energie electrica**

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

#### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

In zona amplasamentului nu exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele electrice sau care utilizeaza combustibil solid.

### **Cap.4. REGLEMENTARI**

Prin tema de proiectare, MARCU MIHAI FLORIN ( proprietar) doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime P+M, o anexa gospodareasca compusa din bucatarie de vara si magazine si sa imprejmuiasca terenul. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

Terenul se afla in UTR nr.36 (Cisnea)- zona situata partial in intravilan

**LMrf1**- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(inaltime maxima 10.00m) , subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu echipare edilitara de tip rural – Extras din RLUB.

#### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema**

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste amenajarea unui spatiu construit cu functiunea de locuinta unifamiliala, o anexa gospodareasca si imprejmuirea terenului de 856.00mp

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse multe spatii verzi amenajate peisagistic precum si locuri de parcare in incinta.

Se propune si supralargirea caii de acces existente pana la 7.00m, cu trotuare de 1.50m pe ambele sensuri de mers.

#### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de **locuire** (100%). cu regim de inaltime P+M, amplasat in UTR 36.

Constructiile vor fi amplasate la distante mai mari de 2 m fata de limita proprietatii.

Se vor crea deschideri si spatii ample catre zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal si un acces carosabil direct din str. Piraului.

#### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 63957 ) parcela are S=856.00 mp.

Constructia propusa - **LOCUINTA** va avea urmatoarele suprafete:

AC PARTER	= 76.20 mp
- Living	
- Bucatarie	
- G.S	
- Hol acces+casa scarii	
AC MANSARDA	= 60.30mp
- 2 Dormitor	
- Hol +casa scarii	

Constructia propusa – **ANEXA GOSPODAREASCA** va avea urmatoarele suprafete:

AC BUCATARIE DE VARA	= 26.00 mp
AC MAGAZIE	= 26.15 mp

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

##### **DISTANTE**

1)Constructiile propuse vor fi amplasate pe urmatoarele aliniamente:

## **LOCUINTA**

- **Frontal** – situata la distanta de **10.35m** fata de anexa gospodareasca propusa (NORD);
- **Posterior** – situata la **2.35m** fata de limita de proprietate cu Hunciuc Valerian (SUD)
- **Lateral dreapta** – situata la **10.40m** fata de limita de proprietate cu Hunciuc Valerian (EST);
- **Lateral stanga** – situata la **2.90m** fata de limita de proprietate cu Prisacaru Valeria (VEST).

## **ANEXA GOSPODAREASCA**

- **Frontal** – situata la distanta de **23.85m** fata de limita propr. La strada Piriului (EST);
- **Posterior** – situata la **2.70m** fata de limita de proprietate cu Hunciuc Valerian (VEST)
- **Lateral dreapta** – situata la **10.35m** fata de locuinta propusa (SUD);
- **Lateral stanga** – situata la **5.00m** fata de limita de proprietate cu Marcu Gabriel (NORD).

## **ACCESE PIETONALE / AUTO**

Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate din reseaua stradala existenta - str. Piriului.

## **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din cu str. Piriului, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii.

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

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber si amenajarea spatiilor verzi.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din apropiere fiind de aprox. 8.00 m (P+M).



#### 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

#### 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate din reseaua stradala existenta - str. Piriului..
- Suprafata pietonala cat si cea carosabila se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.
- Se propune si supralargirea caii de acces existente pana la 7.00m, cu trotuare de 1.50m pe ambele sensuri de mers.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

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

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

#### 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ 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 o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

In vecinatatea obiectivului propus nu se afla constructii cu caracter public; doar constructii rezidentiale si functiuni complementare cu locuirea.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 135.58 ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile, din plasa sudata cu stalpi metalici si fundatii din BA.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructie.

Se va amenaja a alee pietonala pavata pentru a face legatura dintre strada si locuinta.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

#### 4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta nesemnificativa pe directia nord – sud. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta se propune supralargirea carosabilului pana la 7.00m cu trotuare de 1.50m.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei  $\pm 0.00$  cu cota terenului natural diferenta de nivel fiind de aprox 1.00m.

Se vor realiza trotuare de protectie perimetrala cu panta spre exterior si rigole de scurgere pentru indepartare apelor din precipitatii de la ziduri.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr. .735 din 10.10.2017 si respectarea RLUB pentru UTR 36 – LMrf1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim P, P+1, P+2 si regimul de aliniere fata de strazile adiacente, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

### **ALINIERIA CONSTRUCTIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf. extras C.F. Se pastreaza alinierea imprejmuirii in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile.

Construcțiile proiectate se vor amplasa într-un plan secund fata de strada si vor avea un regim de aliniere de aprox. 20.00m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

#### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- LOCUINTA **H max coama = 7.00m de la ±0.00**  
**H max coama = 7.50m de la CTS**
- ANEXA GOSPODAREASCA **H max coama = 4.50m de la ±0.00**  
**H max coama = 5.00m de la CTS**

#### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 8.90%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 15.00%.

#### **4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.15

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 0.15.

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II, precum si prevederile art. 35 din RLU al mun. Botosani, al.7.3.2.b.24

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

In prezent zona nu dispune de utilitati..

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stalp electric.

#### **Alimentare cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 50 mm asigurand debitul pentru consum menajer dintr-un put forat.

#### **Alimentarea cu caldura a imobilului**

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil solid. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme si standarde conexe.

#### **Canalizare/ ape uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descarcare intr-un bazin vidanjabil.

#### **Instalatii de telecomunicatii**

Nu este cazul.

#### 4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 63957

##### BILANT TERITORIAL

Parcela MARCU MIHAI FLORIN		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	856,00	100	856,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	0	0	128.35	15
Suprafata desfasurata	Adc	0	0	112.45	
Circulatii pietonale		0	0	110.65	12.92
Circulatii auto si parcare		0	0	92.80	10.84
Spatii verzi amenajate		856,00	100	524.20	61.23
POT propus ( <u>ACx100</u> ) 8.90% St					
CUT propus ( <u>Adc</u> ) 0,15 St					

Proiectant general: **S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.**

Intocmit: arh. Tulbure Sorana

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

