

# **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

## **A. PIESE SCRISE :**

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- C.U. NR. 673/20.09.2018,
- HOTARAREA JUDECATOREASCA NR.893/26.02.2018
- CONTRACT DE VANZARE NR.1973/03.05.1999
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ PENTRU INFORMARE
- AVIZE, ACORDURI:
  - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
  - AVIZ TELEFONIZARE
  - AVIZ MEDIU
  - AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
- MEMORIU JUSTIFICATIV

## **B. PIESE DESENATE :**

Plan de încadrare în localitate.....	1
Situație existentă.....	2
Reglementări urbanistice.....	3
Regimul juridic si obiective de utilitate publica.....	4
Echiparea tehnico-edilitară .....	5

## **COLECTIV DE ELABORARE**

URBANISM - urb. arh. Bacinschi Monica

ARHITECTURĂ - c.arh. Sebastian Dimitropol

INSTALATII -ing. Alexandru Florea

RIDICARE TOPOGRAFICĂ - ing. Gologan Iulian

STUDIU GEOTEHNIC - S.C. GEOFORAJ SRL-ing. Juravle Vasile

# **MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **CAP.1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- 1. Denumirea proiectului:**  
PROIECT NR. 149/2018 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ÎMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, PUȚ FORAT și RACORDURI UTILITĂȚI**
- 2. Amplasament:**  
**str. Pîrâului nr.8, mun. Botoșani, NC.66097, CF.66097**
- 3. Beneficiar:**  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
- 4. Investitor:**  
RUSU OVIDIU- str. Pîrâului nr.8, mun. Botoșani, NC.66097, CF.66097
- 5. Elaborator:**  
S.C. ARHIMONDIA PROIECT SRL - str. Octav Băncilă nr.2, municipiul Botoșani
- 6. Data elaborării:** decembrie 2018

### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „CONSTRUIRE LOCUINTA P+M , ÎMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL, PUT FORAT si RACORDURI UTILITATI”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 673/20.09.2018 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+M cu destinația de LOCUINTA , a unui bazin vidanjabil etans, put forat pentru captarea apei și împrejmuirea terenului. Locuinta propusa se va executa în sistem constructiv cadre de b.a., închideri exterioare din zidărie și acoperiș tip șarpantă. Împrejmuirea terenului se va executa pe limitele laterale ale proprietatii din elemente opace cu înalțimea de maxim 2.00m, iar pe limita stradala din elemente transparente cu înalțimea de max. 2.00m.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirilor;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcțiilor propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;

- echiparea cu utilități edilitare;

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

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

### **1.3. BAZA LEGALA**

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.16/ 2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

### **1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- **piese scrise:**

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

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

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

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

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu;
- obiective de utilitate publică;
- reglementări rețele edilitare;

### **1.5. VALOAREA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD**

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

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

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

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

### **1.6. MOD DE PREZENTARE**

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

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

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

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

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 677,00 mp**) – aparține persoanei fizice Rusu Ovidiu. Terenul este **situat în intravilanul municipiului Botoșani**, localizat pe strada Pîrâului nr.8, NC.66097, CF.66097 mun. Botoșani.

În conformitate cu prevederile PUG, terenul este situat în **UTR nr.36**, în cadrul unei zone rezidențiale – cu clădiri P, P+1, P+2 cu înălțimi de pînă la 10.00m. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMrf 1. Zona este situată în afara limitei de stabilitate și este grevată de interdicție temporară de construire pînă la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 673/ 20.09.2018 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani. Terenul nu este situat în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială sau în zona de protecție a monumentelor istorice.

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

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

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

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în **UTR nr.36**, în cadrul unei zone rezidențiale – cu clădiri P, P+1, P+2 cu înălțimi de pînă la 10.00m. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMrf 1(subzona locuințelor de tip rural fără echipare edilitară de tip urban)

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

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art. 8.36. din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unor asemenea obiective (construire clădiri cu spații de locuit și anexe gospodărești) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul Rusu Ovidiu sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona - **UTR nr.36** – stabilite prin PUG – Botoșani.

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

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

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Pîrâului nr.8, NC.66097, CF.66097 mun. Botoșani. În prezent terenul are accese carosabile și pietonale subdimensionate pentru funcțiunea propusă. Accesul se face din strada Pîrâului.

#### **SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Terenul în suprafața de 677.00mp are o formă cvadrilaterală și următoarele vecinătăți:

- **Stradal (S)** – Strada Pîrâului ;
- **Stradal-posterior(N)** -Strada Busuiocului
- **Lateral (E):**
  - Teren construit proprietate privata Sirbu Valentin
  - Teren construit proprietate Stefancu Ilie (CF.60743)
- **Lateral (V)** - Teren construit proprietate privata Ivanov Andrei;

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal, lemn și panouri din beton armat prefabricat, porți la accese).

### **3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit, aici fiind amplasată o construcție locuință parter ce va fi desființată în baza autorizației de demolare A.D.nr.370/27.11.2018 emisă de Primăria Mun. Botoșani.

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

Zona studiată este o zonă de locuințe de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

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

### **DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

În zona studiată sunt amplasate locuințe și funcțiuni complementare (anexe, garaje).

### **TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

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

- **Zona străzilor** –

- Strada Pîrâului -cale de acces în proprietate publică
- Strada Busuiocului -cale de acces în proprietate publică

-**Terenuri private** – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu – aparține persoanei fizice Rusu Ovidiu, în baza hotărârii judecătorești nr.893/26.02.2018 și a contractului de vânzare cumpărare nr.1973/ 03.05.1999.

### **3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

Așa cum reiese din concluziile studiului geotehnic efectuat pe teren, amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se pot amplasa construcțiile propuse.

Amplasamentul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Pentru realizarea investiției propuse, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic, F1, cu foreza geotehnică din dotarea unității.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

#### **Forajul 1**

0.00 – 0.70 m = sol vegetal ;

0,70 – 3,80 m = argilă prăfoasă, cafenie, consistent vîrtoasă, ml.1.00 culoarea devine galbenă ;

3,80 – 4,60m - argilă nisipoasă, galbenă, vîrtoasă.

Apa apare la adîncimea de 2,00m.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos, galben, consistent vartos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adîncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se poate adopta fundarea directă în complexul argilos prăfos, galben, consistent vîrtos.

Adîncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Presiunea convențională de bază pentru stratul de argilă prăfoasă se va considera după cum urmează:

$P_{conv.baza} = 200Kpa.$

În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adîncimea de 2,00m.

Intrucât apa subterană are caracter fluctuant la proiectarea și execuția construcției se vor lua măsuri în consecință , (epuismențe hidroizolație, etc).

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos.

Complexul argilos prăfos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70 Mpa$  și coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,42$ .

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

### **3.5. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adîncimea de 2.00m.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință..

### **3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI**

Clădirea proiectată are regim de înălțime P+M (locuința) fiind amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de  $a_g = 0.20$ .

Cota +/- 0,00 va fi situată cu aproximativ 0.60 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț –  $T_c = 0,7$  sec conform P.100 - 1/2013
- Zona climatică: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adâncimea de îngheț  $H = -1,00 - 1,10$  m (STAS 6045/77)

### **3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. U2.

Folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ**

Zona studiată nu dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și gaze naturale. Zona dispune de alimentare cu energie electrică și servicii de salubritate.

În zona studiată extinderea viitoare a rețelei stradale de alimentare cu gaze naturale nu ridică probleme deosebite.

## **CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

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

### **4.1. ELEMENTE DE TEMA**

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire a unui imobil P+M cu destinația de locuință, amplasată independent pe lot, branșarea la rețelele edilitare existente, precum și împrejmuirea terenului.**

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

### **4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI**

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

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

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum  $1\frac{1}{2}$  ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.
- Asigurarea iluminatului natural.
- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

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

#### *a. Criterii compozitionale*

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

#### *b. Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare a terenului recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădiri, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

**Construcții existente menținute:** Nu este cazul.



S teren = 677.00 m<sup>2</sup>

**Construcție LOCUINȚA P+M- CORP C1- propusă:**

Imobilul va cuprinde: Living cu loc de luat masa, 3 dormitoare, bucătărie, camera, 2 grupuri sanitare, garaj, circulații verticale, spații de depozitare.

Calculul suprefețelor cf. STAS 4908-85:

A niv. parter=122.06 m<sup>2</sup>

A niv. mansardă=98.41 m<sup>2</sup>

A terasă neacoperită=18.37 m<sup>2</sup>

A podest neacoperit 1=2.02 m<sup>2</sup>

A podest neacoperit 2=1.52 m<sup>2</sup>

**REZULTAT PER PARCELA:**

Ac=122.06 m<sup>2</sup>

Acd=220.47 m<sup>2</sup>

Au=193.50 m<sup>2</sup>

A loc.=83.80 m<sup>2</sup>

Hmax=4.42m

H coama=8.32 m

Rh=P+M

POT=18.00%

CUT=0.33

**In conformitate cu prevederile din RLUM-Bt (cap.IV-art.7.3.2.b.24), este permisă majorarea valorilor indicilor de densitate menționați la 7.3.2.b.24.c (POT=15% , CUT=0.15 si niv.=1) la valorile maxime de POT max=18% , CUT max=0.35 și niv.=2. Majorarea indicilor propusă prin proiect are la bază existența ca funcțiune în cadrul locuinței a garajului cu un loc.**

**Trotuare și alei**

suprafață ocupată = cca 148.92mp – cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces, și 1 loc de parcare.

**Spații verzi**

suprafață ocupată = cca. 406.02mp

Zona afectată de construcții se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

**Împrejmuirea terenului** (cca 132,00 m) se va face în limita proprietății, elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea vor fi situate în interiorul proprietății.

**Racorduri edilitare, rețele de incintă** - construcția va fi alimentată cu apă de la puțul de captare forat în incinta proprietății. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă la limita proprietății. Canalizarea menajeră va fi rezolvată prin racordarea la un bazin vidanjabil etanș.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu. La baza prezentului proiect au stat:

-TEMA DE PROIECTARE;

-HOTARAREA JUDECATOREASCA nr.893/26.02.2018

-CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 673/20.09.2018 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

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

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuire.

#### **1-CONSTRUIRE LOCUINȚA P+M**

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unor spații utile flexibile, cu travei și deschideri cu gabarite uzuale și suprafețe vitrate considerabile. Se va opta astfel pentru o structură în cadre din beton armat. Gabaritele generale în plan ale construcției sunt de 9.75 m x 14.55m. Fundațiile vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Dimensionarea acestora conform tipului de structură în cadre face obiectul specialității rezistență. Cota +0,00 se va ridica față de nivelul solului natural cu 0.60m în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

Infrastructura este compusă din fundații continue și izolate din beton armat

Suprastructura este constituită din cadre ortogonale din beton armat

La nivelul parterului se vor realiza dale flotante din beton slab armat (cu plasa STNB Ø6mm –10 x10 cm) pe un strat suport din pietriș de cca 20cm. Turnarea dalelor flotante se va face peste un strat de hartie kraft pentru a se împiedica scurgerea laptelui de ciment

Peste, parter se vor realiza planșee din beton slab armat cu grosimea de 13cm.

Închiderile de fațadă se vor realiza din -ZIDARIE BLOCURI CERAMICE POROTHERM 30 cu dimensiuni 250x300x238 mm și se vor dubla la exterior cu plăci de polistiren expandat EPS 80KPa-10cm peste care se va executa finisajul fațadei (tencuieli decorative culoare alb).

Stâlpii marginali și centrali vor avea dimensiuni în plan de cca. 30 x30 cm. Închiderea structurală la partea superioară a construcției constă într-o șarpantă din lemn cu mai mulți versanți, în sistem constructiv "pe scaune" în interiorul căreia se va organiza spațiul mansardei. Toate piesele componente ale șarpantei din lemn vor fi în prealabil ignifugate și ecarisate. Învelitoarea va fi realizată din tablă profilată dispusă pe astereală din scândură. La nivelul învelitorii se va prevedea și un strat hidroizolator din membrană bitumată multistrat de tip PYS-4 (Matysol).

Înălțimile de siguranță ale zonelor expuse riscului de cădere în gol se vor completa cu balustrade cu înălțimea de min.90 cm.

Compartimentările interioare vor fi realizate prin pereți ușori (zidărie de blocuri ceramice POROTHERM 11,5 N+F) cu dimensiuni de 500x115x238mm. Planșeele vor fi dublate la intrados cu plăci de gipscarton montat pe stelaj metalic.

#### **Finisaje:**

Volumetria construcției cât și materialele de finisaj vor respecta arhitectura zonei (volum prismatic cu unghiuri în plan la 90 de grade). Finisajele exterioare constau, tencuieli structurate și zugrăveli lavabile –culoare alb și placaje din lemn și piatră naturală. Suprafețele vitrate vor avea forma dreptunghiulară. Toate închiderile de fațadă se vor realiza prin tâmplării termoe eficiente PVC culoare wenge.

La interior se vor utiliza pentru pardoseli materiale durabile. Se va opta pentru pardoseli specifice fiecărui spațiu interior. Astfel zona de living, holurile principale, dormitoare vor avea pardoseli din parchet stratificat. În grupurile sanitare, bucătărie, spații cu funcțiuni anexe (garaj) se vor monta plăci ceramice sau piatră naturală antiderapante. Podestele de acces se vor finisa cu pardoseli din plăci ceramice de exterior (antiderapante și rezistente la îngheț).

Pentru finisajul pereților și tavanelor se vor utiliza zugrăveli lavabile de interior. În grupurile sanitare și bucătărie se vor executa placaje ceramice la pereți până la înălțimea de 1,80m.

### 3-IMPREJMUIREA PROPRIETATII

La amplasarea pe teren a împrejurii propuse se vor respecta condițiile impuse de regulamentul de zonă specificate în certificatul de urbanism precum și prevederile Codului Civil.

Se vor executa tronsoane de gard cu înălțimea maximă de 2.00m și lungimea totală de cca.132.00, dispuse la limita proprietății. Împrejmuirea va urmări conturul proprietății determinat de ridicarea topografică. Fundațiile se vor executa excentric, în interiorul proprietății.

-Împrejmuirea stradală (la strada Busuiocului și strada Pîrâului) se va amplasa adiacent căii de acces la proprietate. Accesul în incintă se va face din strada Busuiocului, pe tronsonul stradal unde se va amplasa o poarta metalică de acces carosabil și o poartă de acces pietonal cu lățimea de 1.00m. Împrejmuirea stradală va fi alcatuită dintr-un soclu din zidărie cu h= 60 cm și completarea înălțimii pînă la 2,00 m cu panouri metalice transparente.

-Tronsoanele adiacente proprietăților vecine (laterale) se vor executa din panouri de tablă cutată –culoare alb dispuse pe montanți metalici și vor avea înălțimea maximă de 2.00m. Finisajele constau în vopsitorii culoare alb.

Se propune realizarea unei împrejurii din materiale durabile. Se va opta astfel pentru o infrastructură din beton armat. Fundațiile tuturor tronsoanelor de gard vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Montanții metalici se vor ancora în fundații prin înglobare, înainte de turnarea betonului.

Construcțiile studiate se încadrează la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTĂ (conform H.G. 766/1997) și la CLASA "III" DE IMPORTANTĂ (conform Normativului P100 – 1/2013).

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

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

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

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Pîrâului.

În conformitate cu prevederile HG. nr.525/1996 anexa 4 art. 4.11.1. – Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

– cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;

– cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În conformitate cu prevederile **Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane**, aprobate prin Ordinul nr.49/27.01.1998 (publicat în M.O.nr.138 bis/06.04.1998), străzile din localitățile urbane se clasifică în raport de intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

-străzi de categoria I - magistrale;

-străzi de categoria a II-a - de legătură;

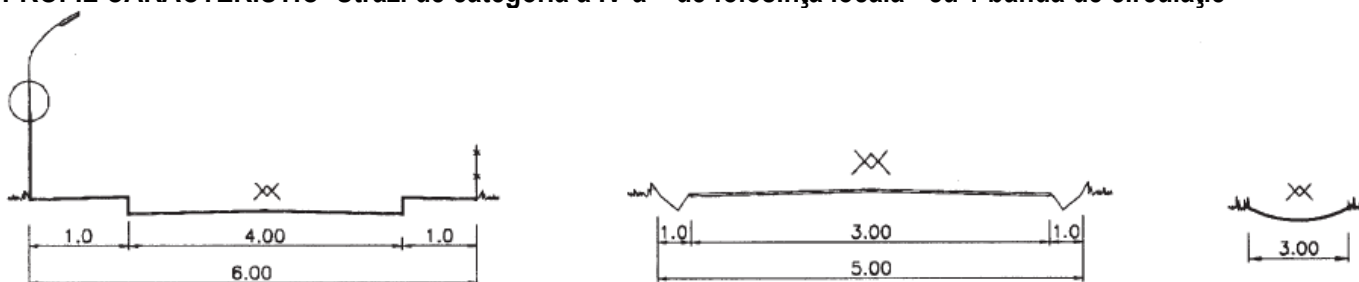
- străzi de categoria a III-a - colectoare;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală.

**-Strada Pîrâului, din care se face accesul principal la parcela, se încadrează în categoria a IV-a-strazi de folosință locală, ale căror lățimi sunt cuprinse între 3.00 și 6.00m.**

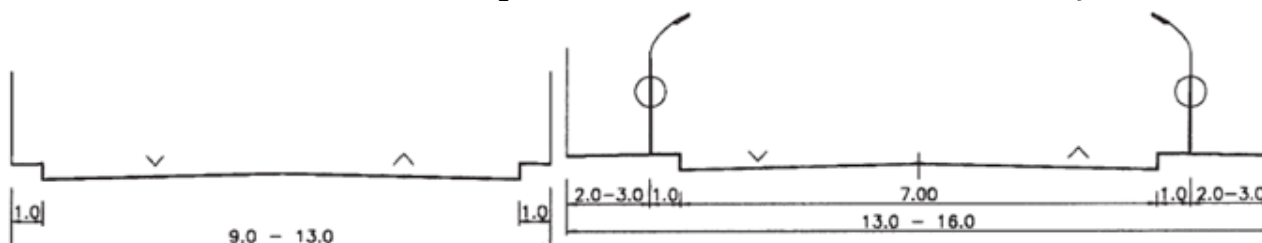
**-Strada Busuiocului (limita posterioară a parcelei) se încadrează în categoria a III-a-străzi colectoare, ale căror lățimi sunt cuprinse între 9.00 și 13.00m**

Ambele străzi sunt subdimensionate la momentul elaborării prezentului studiu. Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzilor se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

**PROFIL CARACTERISTIC- Străzi de categoria a IV-a – de folosință locală - cu 1 bandă de circulație**

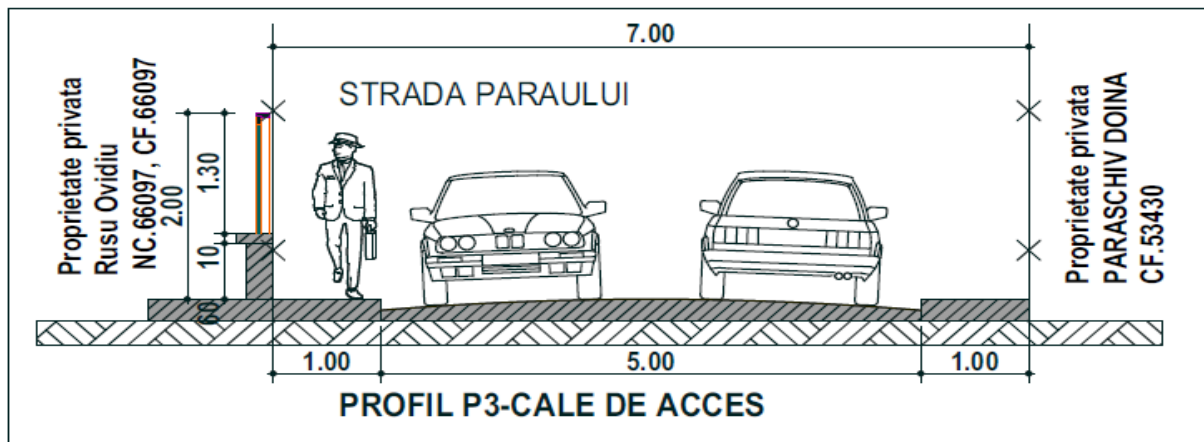


**PROFIL CARACTERISTIC-Străzi de categoria a III-a – colectoare - cu 2 benzi de circulație**

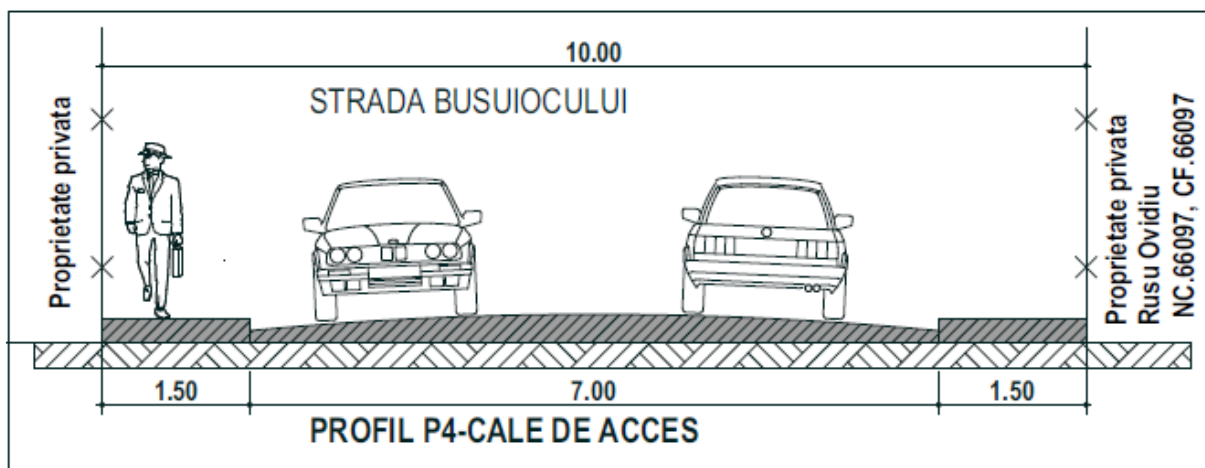


**In aceste condiții, prin prezenta documentație se propune realizarea unei supralărgiri a căilor de acces (strada Pîrâului și strada Busuiocului) în vederea asigurării gabaritelor minime și trotuarelor prevăzute de normativ. Redimensionarea propune un gabarit general de 7.00m pentru strada Pîrâului și de 10.00m pentru strada Busuiocului**

**PROFIL TRANSVERSAL PROPUS-strada Pîrâului**



## PROFIL TRANSVERSAL PROPUS -strada Busuiocului



Terenul necesar acestor supralărgiri va fi obținut prin retragerea împrejuririi stradale a proprietății CF.66097 (Rusu Ovidiu) astfel:

-La strada Pîrâului-cu cca.1.80m (pe limita dreapta) și cca.3.00m (pe limita stânga) față de limita actuală cu calea de acces.

-La strada Busuiocului-cu cca.1.70m (pe limita stânga) și cca. 2.00m (per limita dreapta) față de limita actuală cu calea de acces.

În urma supralărgirii celor două căi de acces acestea vor avea următoarele gabarite:

-Strada Busuiocului: 2 trotuare L=1.50m și carosabil L=7.00m –TOTAL 10.00m

-Strada Pîrâului: 2 trotuare L=1.00m și carosabil L=5.00m –TOTAL 7.00m

Retragerile se vor face cu acordul benevol în forma autentică al proprietarului de drept, Rusu Ovidiu.

Căile de acces (atât strada Pîrâului cât și strada Busuiocului) deserves circulația auto și pietonală pentru accesul la un număr mare de proprietăți .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

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

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

Construcția va avea cota  $\pm 0,00$  la cca. 0.60m față de terenul amenajat.

#### **4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt: LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

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

**Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.4.24 din R.L.U.B.**

Calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT s-a făcut în conformitate cu prevederile art.7.3.1.24a și art.

7.3.1.25 din RLUB.

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

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

**CUT = SD/ST = 220.47 / 677,00 = 0,33 mai mic de cat maxim 1,0 admis prin R.L.U.B.**

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

**POT = SC/ST = 122.06 / 677,00 = 18.03 % - comparativ cu max 15 % admis prin R.L.U.B.**

**În conformitate cu prevederile din RLUM-Bt (cap.IV-art.7.3.2.b.24), este permisă majorarea valorilor indicilor de densitate menționați la 7.3.2.b.24.c (POT=15% , CUT=0.15 și niv.=1) la valorile maxime de POT max=18% , CUT max=0.35 și niv.=2. Majorarea indicilor propusă prin proiect are la baza existența ca funcțiune în cadrul locuinței a garajului cu un loc.**

**Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = (0.33/18.03) X 100= 2.0 adică mai mic decât maxim 3,0 admis prin R.L.U.B.**

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.0. din R.L.U.B. și este P+M cu:

- h max la cornișă – cca. 4.50 m față de cota terenului sistematizat;
- înălțime maximă la coamă este de cca. 8.50 m față de cota terenului sistematizat;

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Prin proiect se asigură 1 loc de parcare în incinta proprietății (garaj).

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B. Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 406.00 mp., cca. 59.97% din suprafața terenului aferent, respectiv cu cca. 49.97 % mai mult decât prevederile din R.L.U.B. (minim 10% din suprafața terenului)

#### **4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu energie electrică și colectare deșeuri. Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

## Alimentarea cu apă

Se va realiza prin stația de hidrofor aferentă puțului de captare a apei forat în incinta proprietății.

## Canalizare

Canalizarea se va realiza prin conectarea la bazinul vidanjabil etans ce se va construi în incinta proprietății.

## Incalzirea obiectivului

În zonă nu există rețea de gaze naturale. Imobilul locuința se va încălzi cu ajutorul unei centrale termice cu combustibil solid (lemn sau pește).

## Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de DELGAZ GRID S.A..

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT			DESFIINTAT			PROPUȘ			REZULTAT		
	Sc (mp)	Scd (mp)	%	Sc (mp)	Scd (mp)	%	Sc (mp)	Scd (mp)	%	Sc (mp)	Scd (mp)	%
S teren=677.00 mp												
CONSTRUCTII	0	0	0	0	0	0	122.06	220.47	18.03%	122.06	220.47	18.03%
TROTUARE, TERASE DESCOPERITE	0		0	0	0	0	148.92	148.92	22.00%	148.92	148.92	22.00%
ALEI PIETONALE SI CAROSABILE												
SPATII VERZI/PLANTATII	677		100%	270.98		40.03%	0	0	0	406.02		59.97%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	677		100%									
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			0									18.00%
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0									0.33
INALTIME CORNISA	0						4.50m			4.50m		
INALTIME COAMA	0						8.50m			8.50m		
NUMAR NIVELURI / PARCELA	0			0			2			2		

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente ;

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

## **CAP.5. CONCLUZII**

**1.a.** În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

**2.a.** Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă.

**3.a.** Construcțiile propuse nu împietea cu nimic viata intimă a locuitorilor din zonă.

**4.a.** Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda la rețelele edilitare obiectivul propus.

**5.a.** Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

INTOCMIT, c.arh. Sebastian Dimitropol

COORDONATOR, arh. urb. Monica Bacinschi

**TABEL CU PROPRIETARII PARCELELOR INVECINATE PE TOATE LATURILE**

	<b>-PUD- CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,, IMPREJMUIRE TEREN, mun. Botosani, str. Pîrâului nr. 8, mun Botosani N.C. 66097, C.F. 66097</b>	<b>initiator: RUSU OVIDIU str. Pîrâului nr. 8, mun Botosani</b>
<b>1</b>	<b>STEFANCU ILIE</b>	<b>Strada Pîrâului nr.10, mun. Botosani</b>
<b>2</b>	<b>SIRBU VALENTIN</b>	<b>Strada Busuiocului nr.1A, mun. Botosani</b>
<b>3</b>	<b>IVANOV ANDREI</b>	<b>Strada Pîrâului nr.6, mun. Botosani</b>