

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. DIMITRIE RALLET NR.26

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : SC FAY-SYSTEM SRL

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

Coordonator urbanism : arh. Tulbure Mihai

BORDEROU

de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- avize si acorduri
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

2. PIESE DESENATE

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

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: 196/2018
1.3. DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+2E
AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani str. Dimitrie Rallet, nr. 26

INVESTITOR: SC FAY-SYSTEM SRL

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

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

DATA ELABORARII: august 2018

1.2. Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru 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 pentru SC FAY-SYSTEM SRL în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrării este situat în Mun. Botosani, str. Dimitrie Rallet nr. 26, mun. Botosani CF: 65798; cu o suprafață totală de S=803,00 mp.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea SC FAY-SYSTEM SRL.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 518/12.07.2018 eliberat de Primăria municipiului Botosani.

1.3 Surse de documentare și baza legală:

HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botosani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scară: 1/2000;

Ridicarea topografică - scară: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viața al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situația obiectului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenul intravilan situat în partea de SUD-Est a municipiului Botosani caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici de grădini, pe care sunt amplasate în general locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P; P+1E;P+2E.

2.1.2. Situația juridică

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Dimitrie Rallet nr.26, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 65789 la numărul cadastral 56789.

Imobilul este proprietate a SC FAY-SYSTEM SRL, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 303/2018

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 SC FAY-SYSTEM SRL în suprafața de 803,0 mp din acte și 803,0 mp din măsuratori.

categoria de folosință – teren curți construcții și arabil

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

2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția se va realiza în baza studiilor topografice efectuate de SC **TOPO NORD EST SRL Botosani** și studiu geotehnic realizat de **S.C. DRINCON SRL Botosani**.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiul geotehnic verificat Af figurează la anexe.

2.1.4. **Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se află în UTR nr. 39 – „MAIOR IGNAT”.

Imobilul este situat în totalitate în teritoriul intravilan, parțial zona centrală

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr.39 este L1u1 – zona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

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

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

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și UTR 39-LMu1 (funcțiune predominantă) –

Funcțiune predominantă - LMu1

Zona rezidențială cu clădiri P; P+1, P+2, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu echipare de tip urban.

Conform PUG și RLU aprobat tipurile de subzone interzise în UTR39: LMre, LMrf, Llu2, I1, 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 pluri-aniuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 8-9^oC. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. - 20^oC în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. 39^oC în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 21.4^oC – MC001/6_201), iar cea mai rece, ianuară cu o temperatură medie de 1,9^oC – Mc001/6_2013.

Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de 47° 43' 07'' N și 26° 40' 52'' unde razele solare formează cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidență între 14° 12' și 58° 19'. Variația de aproape 47° este prima cauză a diferențelor mari de temperatură a aerului între iarnă și vară, în zona amplasamentului investigat.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuară – februarie – martie).

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat In Jud. Botoşani, str. D. Rallet, nr.26, mun. Botoşani cu o suprafata totala de S=803,0 mp.

Terenul studiat este delimitat:

- pe latura de nord-est strada Dimitrie Rallet.
- pe latura de sud-est proprietate privata Onofrei Valeriu; Mihai Petru
- pe latura de sud-vestica – proprietate privata Protopopiatul Botosani;

Secu Petru.

- pe latura de nord-vestica – proprietate privata Cislaru Aneta.

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

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

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat se afla edificate 4 cladiri aflate intr-o stare avansata de degradare ce vor fi desfiintate si pentru care se s-a realizat documentatie tehnica si s-a obtinut autorizatie de desfiintare:

C1 (locuinta) 119,11mp

- C2 (anexa) 14.12 mp
- C3 (anexa) 45.50 mp
- C4 (anexa) 25.66 mp

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren aferenta (masurata) de 803,00 mp, sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 25%**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.25**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	Suprafata-mp	%
TEREN	803,00	100,00
SPATIU VERDE	803,00	100,00
PIETONAL	0	0
CAROSABIL	0,00	0,00
CONSTRUCTIE Sc	210	0
Constructii Sdc	210	
P.O.T.	25,0	
C.U.T.	0,25	

Vecinatati:

- pe latura de nord-est de str. dimitrie Rallet pe o lungime de 35.76 ml.
- pe latura de sud-estica de proprietate privata Fasui H. pe o lungime de 22.52 ml
- pe latura de sud-vestica – proprietate privata Poenaru A. , Olaru D-tru. pe o lungime de 34,64
- pe latura de nord-vestica proprietate privata Caslaru Gh. pe o lungime de 23.64

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

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in UTR.39 (Maior Ignat) in partea sudicaa municipiului Botosani – zona cu caracter rezidential.

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

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

3.5. **Destinatia cladirilor**

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

Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii:

-zona strazilor-domeniu public.

-terenuri private- proprietate a persoanelor publice sau private.

-terenul destinat solutiei propuse- terenul proprietate privată aparținând lui SC FAY-SYSTEM SRL

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 și 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_i+20 cm;

-încăstrarea 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 recalulate conform STAS 3300/2-85.

6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

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

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prăfos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronșonarea clădirilor, funcție de normativele în vigoare.

7. Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:

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

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

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

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

- sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a
- argilă prăfoasă, teren mijlociu, categoria II a
- argilă, teren tare, categoria 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 utilități subterane ale acestuia.

12. Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;

- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;

- la fazele determinate cerute de ISC.

13.Adâncimea de îngheț a județului Botoșani este cuprinsă între 1.05 -1,10 ml

Analiza fondului construit existent

Terenul propus studiului este liber de sarcini. In zona propusa pentru amplasare exista mai multe construcții de locuințe individuale si anexe cu regim de înălțime P, P+1E+M , P+2E+M 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 blocului de locuinte 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. Dimitrie Rallet , nr.26

4.REGLEMENTARI

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

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

Se propune realizarea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2E, avand distribuite pe fiecare nivel cate doua apartamente cu 3 camere.

Spatiile vor fi distribuite in apartamente dupa cum urmeaza:

1	hol acces	5,1 mp
2	bucatarie	10,91 mp
3	camera de zi	19 mp
4	hol	2,91 mp
5	dormitor	12,68 mp
6	dormitor	16,35 mp

Suprafata Construita

=220 mp

Suprafata Construita Desfasurata SCD

= 660.0 mp

- dimensiuni max. în plan : 18,30 m x 12,50 m.
- h max. = 10,00 m fata de C.T.S.

-PLATFORME, ACCESE, PARCARI - Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face din domeniu public respectiv dinspre Str. Dimitrie Rallet (carosabil acces pietoni/automobile, respectiv latura nord-estica 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 3 camere.
Se vor realiza 6 parcuri in interiorul parcelei studiate, cate un loc de parcare pentru fiecare apartament, si spatiu de intoarcere autovehicule.

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 sarpanta, cu hidro- si termo- izolație, cu pardoseala exterioara din dale(gresie) cu sapa de egalizare, membrana, amorsa, sapa armata de panta, termoizolatie, bariera de vapori. Închiderile vor fi din zidarie de 30cm + termosistem 10cm si din tâmplarie lemn stratificat cu geam termoizolant.

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

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

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

Functiunea principala a parcelei va fi cea de 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. Dimitrie Rallet, pe latura de nord-estica a amplasamentului-, conform plansei de reglementari urbanistice A-03.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str. Dimitrie Rallet. Aceasta este modernizata si, are dimensiunile profilului transversal de 10,0 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, si de cladirile existente.

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

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

speciale de protecție.

4.9.Soluii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

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

Tipurile și cantitățile de deșeurii rezultate:

- Deșeurii menajere 300 kg/lună

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

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

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11.Soluii 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 parcelă se face din strada Dimitrie Rallet, strada modernizată cu strat de uzură din asfalt, are dimensiunile profilului transversal de 10,0 m având două sensuri carosabile și trotuare pe ambele părți laterale.

Construcția propusă nu va influența negativ traficul auto și pietonal din zona ea va fi retrasă la aproximativ 4,50 m față de limita de proprietate cu str. Dimitrie Rallet.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

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

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

Alinierea construcțiilor:

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

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

- Construcția este amplasată astfel:
 - 4,75 m față de limita de proprietate cu domeniul public str. Dimitrie Rallet
 - 5,25 m față de limita de proprietate la sud-est cu Fasui H.
 - 5,12 m față de limita de proprietate la sud-vest cu Poenaru A.
 - 5,27 m față de limita de proprietate la nord-vest cu Cislaru Gh.

Înălțimea construcțiilor:

- Obiectivul propus este o clădire cu regim de înălțime P+2E
- H streasina = 10,0 m față de C.T.S.,- înălțimea construcției conform GM-007-2000
- H Coama = 13,50 m față de C.T.S.,

P.O.T. existent = 0,00 % - C.U.T existent= 0,00

P.O.T. Propus = 27,40 % - C.U.T propus = 0,82

	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	803,00	100,00	803,00	100,00
SPATIU VERDE -ARABIL	803,00	100,00	326,5	40,66
PIETONAL	0	0,00	54,5	6,79
CAROSABIL	0,00	0,00	202	25,16
CONSTRUCTIE Sc	210	0,00	220	27,40
Constructii Sdc	210		660,00	
P.O.T.	0,0		27,4	
C.U.T.	0,00		0,82	

4.15. organizarea circulațiilor

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

Analiza situației existente a evidențiat faptul că strada Dimitrie Rallet 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 clădirii 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 și trotuare incintă
5. Spații verzi, amenajări exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Pth - DE). După obținerea PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Municipiului Botosani va putea trece la fazele de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate al Administrației Publice Locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

Proiectat: arh. Constatin Haralamb

Coordonator urbanism: arh. Tulbure Mihai