

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	IMPREJMUIRE TEREN și CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCA, BAZIN VIDANJABIL, BOTOSANI, Aleea Lebada, nr. 2	PR.NR. 326/ 03/ 2018
	beneficiar: SMADICI PAULICA MIHAI si SMADICI IRINA BOTOSANI, Str. Varnav nr. 4, sc. A, et. 3, ap. 15	Faza PUD

PROIECT NR. 326 / 2018
ÎMPREJMUIRE TEREN, CONSTRUIRE
ANEXĂ GOSPODAREASCĂ și
BAZIN VIDANJABIL
BOTOȘANI, Aleea Lebăda – nr. 2

faza :
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR : **ȘMADICI PAULICĂ și**
ȘMADICI IRINA
Botoșani

PROIECTANT GENERAL : **S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI**
Botosani, Pietonal Unirii, nr.11A

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L.

SEF PROIECT :

C.arh. Munteanu Iacob Rodica

PROIECTAT:

C. arh. Munteanu Iacob Rodica

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. TOPOMAR S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Marius Ungureanu

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. GEO FORAJ S.R.L. – BOTOSANI

Ing. Juravle Vasile

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de responsabilitati
- Memoriu general
- Caiet de sarcini

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

2.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația și starea clădirilor existente

3.6. Titlu de proprietate asupra clădirilor

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.8. Analiza fondului construit existent

3.9. Echiparea existentă

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

4.5. Principii de interventie asupra construcțiilor existente

4.6. Modalități de organizare și armonizare a construcției propuse cu cele existente

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație

4.13. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

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

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

5. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

II. PIESE DESENATE

A01	Plan încadrare în zonă	Scara 1:2000
A02	Plan situatie – existent	Scara 1:200
A03	Reglementari urbanistice	Scara 1:200
A04	Regimul juridic	Scara 1:200
A05	Reglementari edilitare	Scara 1:200

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 420 / 8 iunie 2017, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil nr. 2514 / 17 noiembrie 2008 ,
- Plan de amplasament si delimitare bun imobil
- Extras de carte funciara
- Ridicare Topografica .
- Studiu Geotehnic.
- Declaratie notariala pentru asumare raspundere construire pe teren situate in afara limitei de stabilitate.

- avize :
 - e-on energie,
 - punctual de vedere /actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
 - aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei.
 - Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	IMPREJMUIRE TEREN si CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCA, BAZIN VIDANJABIL, BOTOSANI, Aleea Lebada, nr. 2	PR.NR. 326/ 03/ 2018
	beneficiar: SMADICI PAULICA MIHAI si SMADICI IRINA BOTOSANI, Str. Varnav nr. 4, sc. A, et. 3, ap. 15	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 326/2018 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "ÎMPREJMUIRE TEREN, CONSTRUIRE ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ
și BAZIN VIDANJABIL"

AMPLASAMENT: Aleea Lebăda, nr.2, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

BENEFICIAR: ȘMADICI PAULICĂ și ȘMADICI IRINA

PROIECTANT GENERAL: S.C. AGORA S.R.L. – BOTOSANI

DATA ELABORARII : APRILIE 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren, în corelare cu funcția 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 nr. 420 / 8 iunie 2017, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

-Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru construirea unei anexe gospodărești cu regimul de înălțime parter și împrejmuire pe un teren proprietate privată.

-Amplasamentul lucrării este situat pe Aleea Lebăda, respectiv subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, în intravilanul Mun. Botosani și este proprietate privată aparținând familiei Șmadici Paulică și Irina.

- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de

teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI, situat în intravilan, pe Aleea Lebăda nr.2 .

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire.

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției.
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale.
- racordarea noului obiectiv la circulația orasului.
- integrarea și armonizarea construcției propuse cu cele existente.
- circulația juridică a terenurilor.
- echiparea cu utilități edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în zona de sud vest a acestuia ,caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe relative mici de gradini.

Situat pe Aleea Lebăda nr.2, Botosani, in suprafata de 800,00mp, teren este liber de sarcini si apartine familiei Șmadici Paulică Mihai și Șmadici Irina fiind dobândit prin Contract de Vânzare/Cumpărare nr.2514 din 17.11.2008.

Terenul, avand forma apoximativ trapezoidală, are un front lung de 20,41m spre Aleea Lebăda.

Se invecineaza;

- spre est cu teren proprietate Ghetler Marius,
- spre sud cu teren proprietate Ghetler Marius,
- spre vest cu teren proprietate Ghetler Marius și
- spre nord cu Aleea Lebăda.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și a unei ridicări topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

2.2. Prescripții și reglementari din documentatiile de urbanism elaborate:

- Destinatia terenului conform PUG –UTR 59-LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu echipare de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m).

- Certificatul de urbanism nr.420 din 08.06.2017 eliberat de Primaria Mun. Botosani, propune amplasarea pe terenul proprietatea familiei Șmadici – a unei anexe gospodărești, a unui bazin vidanjabil și împrejmuirea terenului, ce vor fi construite într-o etapă ulterioară aprobării PUD și DTAC.

Zona de amplasament fost- terenuri agricole, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de dupa anii '90 si ulterior a parcelarilor, cunoaste in ultima perioada un ritm sustinut de infiintare / construire de noi gospodarii, cu cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot si regim de înălțime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment,

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 albă ori pastelate.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicații

Terenul destinat obiectivului prezentei documentații este amplasat pe Aleea Lebăda, nr. 2, mun. Botosani, jud. Botosani.

Conform R.G.U.(H.G. nr.525/1996) anexa 4 – accesele carosabile, pietonale și parcajele se vor soluționa astfel:

Accesul auto și pietonal se va realiza din Aleea Lebăda.

Pentru terenul studiat parcarea se va realiza în interiorul incintei, prin crearea unui loc de parcare descoperit pentru două mașini.

Este prevăzută o supralărgire a Aleea Lebăda (conform planșei de reglementări) astfel încât nodul respectiv să asigure:

- accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere,
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- o bună fluidizare a circulației.

În același sens, proprietarul va realiza o retragere cu 1,00m - 2,17m față de limita de proprietate pe toată latura comună cu Aleea Lebăda.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este liber, o suprafață de 800,00mp, formă trapezoidală, o pantă de aproximativ 11% și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- Aleea Lebăda (nord) – latura propriet. are o lungime de 20,41ml.
- proprietate Ghetler Marius (est) – latura proprietății are o lungime de 39,37 ml;
- proprietate Ghetler Marius (sud) – latura proprietății are o lungime de 20,00 ml;
- proprietate Ghetler Marius (vest) – latura proprietății are o lungime de 39,28 ml;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul are suprafața de 800,00mp și este liber de sarcini:

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

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, casele din zonă sunt construite majoritatea în anii de după 1989, au un regim de înălțime P, P+1, P+2 maxim, o arhitectură adaptată zilelor actuale, cu finisaje moderne și durabile.

Construcția propusă (anexa gospodărească) va fi construită pe un nivel, respectiv parter.

3.5. Destinația și starea clădirilor existente

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+1, respectiv un ansamblu de locuințe particulare, realizat în perioade diferite și abordări arhitecturale diferite.

3.6. Titlu de proprietate asupra terenurilor

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

- Zona străzilor –domeniu public de interes local – Aleea Lebăda.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenuri private –drept de servitute persoane fizice.
- *Terenul de 800,00mp destinat construcției propuse este proprietatea privată a familiei Șmadici, dobândită prin "Contract de Vânzare-Cumpărare, nr.2514/17.11.2008.*

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Amplasamentul se situează în condițiile cadrului natural specific municipiului Botosani, aflându-se sub incidența cutremurelor din zona Moldovei, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Terenul de fundare prezintă următoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal ;
- umplutură de pământ ;
- argilă nisipoasă, galbenă, vârtosă .

Construcția se încadrează în riscul geotehnic moderat, categoria geotehnică 2, în conformitate cu normativul NP 074/2014.

Concluzii:

1. Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.
2. Terenul studiat pentru amplasare investiție nu este supus pericolului inundațiilor.
3. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos nisipos galben vârtos. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
4. Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos nisipos, galben, vârtos.
5. Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează:

$$P_{conv.baza} = 180 \text{Kpa}$$

În forajele executate apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajelor executate.

În puțul existent pe amplasament apa subterană apare la adâncimi de 10,0 – 11,0m. și are caracter fluctuant.

6. Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului NP125/2010.
 7. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință. 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 din normativele în vigoare.
- În conformitate cu prevederile indicatorului Ts, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii de teren:
- umplutură de pământ - teren mijlociu, săpătură mecanică - teren categoria I;
 - sol vegetal - teren mijlociu, săpătură mecanică - teren categoria II;
 - argilă nisipoasă - teren tare, săpătură mecanică - teren categoria I.
8. La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea maximă de îngheț, seismicitate și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

• În conformitate cu Normativul P100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$;

- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

- La proiectare se vor avea în vedere precizarile Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic. Municipiul Botosani, impune încadrarea în zona C–după SR EN1991-1-1-3-2005/NB-2006și zonaC–după SR EN 1991-1-1-4-2006/NB-2007.

- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv P.S.I.

- La întocmirea studiului s-au avut în vedere :

- "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicative NP 074/2014;

Se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic în următoarele situații;

- obligatoriu pentru verificarea și atestarea calității stratului de fundare;
- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea descrisă în prezentul referat;
- în cazul depistării unor accidente subterane pentru avizarea soluțiilor ce se impun;

la verificarea unor lucrări dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mici decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este inclinat, cu o coborare pe direcția NV – SE (prezintă diferențe de nivel de cca. 4,70 cm / 36,30 m), are o configurație planimetric trapezoidală.

Terenul studiat cu destinația de locuință, este amplasat în cadrul unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

3.9. Echiparea existent

Zona studiată beneficiază (dispune) de: energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

În urma 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:

Elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei anexe gospodărești independente, o parcare neacoperită; și împrejmuirea terenului aferent.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei anexe gospodărești într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

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 clădirii față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea confort 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

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții bune funcțiunii propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

Se propune realizarea următoarelor funcțiuni.

Anexă gospodărească - P:

Sc = aproximativ 48,00 mp

Dimensiuni in plan: 5, 95m x 9,15m

H max (coama) = 5,00 m fata de cota teren sistematizat

H streasina = 2,50m fata de cota teren sistematizat

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa IV (redușă).

Categoria de importanta este "constructii de importanta redușă", categoria "D".

Suprafața terenului = 800,00 mp din acte și măsuratori:

S construită totală = 48,00mp

S construit desfasurată totală = 48,00mp

P.O.T. propus = max. 35,00 %; C.U.T. propus = max. 1,00

- Spații verzi - propus = 539,80 mp

- trotuare, terase, alei - propus = 72,20 mp

- carosabil - circulații și supralărgire = 111,20 mp

Împrejmuire:

- împrejmuirea propusă pentru aliniamentul stradal spre Aleea Lebăda este de 2,00 m înălțime, cu soclu (h= 0,50m) și stalpi de beton și panouri din fier forjat;

- poarta acces carosabil și poarta de acces pietonal vor fi realizate cu detalii de execuție similare celor folosite la împrejmuire;

- împrejmuirea propusă pentru laturile de est, sud și vest ale proprietății, către proprietatea Ghetler Marius, este de 2,00 m înălțime, cu stâlpi de metal, soclu de beton și panouri din plasă de sârmă tip Metro.

TROTUARE – De jur împrejur, clădirea va avea un trotuar de gardă realizat din beton cu pantă de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 0,60m-0,90m.

1. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ**

Construcția va fi conectată la:

- apă - de la fântâna existentă pe proprietate;
- energie electrică - de la rețeaua existentă la limita proprietății;
- canalizare menajeră - cu un bazin vidanjabil - propus.

2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE**- suprafața de 539,80 mp spațiu verde din incintă se va amenaja cu iarbă, flori și arbuști pereni. Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

3. **PLATFORME, ACCES, PARCARI**- accesul carosabil și pietonal se va face din Aleea Lebăda. Locuri de parcare vor fi realizate în interiorul incintei – parcaj 2 loc.

4.2. **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.
- Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii spre frontul stradal, alinierea construcției noi cu clădirile existente, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție.

Anexa este o construcție monobloc cu o structură pe cadre de beton armat.

Se va asigura un nivel de protecție termică corespunzător zonei climatice utilizând materiale de izolație eficiente.

-Închiderile exterioare se vor face cu zidărie de BCA și termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioară, tamplărie din PVC de culoare maro cu geam termopan și învelitoare din tablă cutată pe care se vor monta sisteme de tăiere a zăpezii.

-Finisajele interioare și compartimentările se vor realiza cu plăci de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli și pereți.

4.3. **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

• **DISTANTE**

- spre est cu teren proprietate Ghetler Marius - 1,45m - 2,00m
- spre sud cu teren proprietate Ghetler Marius - 1,46m
- spre vest cu teren proprietate Ghetler Marius - 8,80m - 9,35m și
- spre nord cu Aleea Lebăda - 32,50m - 33,70m.

• **ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO**

Accesul carosabil și pietonal se va face din Aleea Lebăda.

• **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

În caz de necesitate, mașina de intervenție a pompierilor are acces la clădire, din Aleea Lebăda.

4.4. **Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente**

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate, destinația clădirii și regimul de înălțime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de sarcini. Pe amplasament se propune construirea unei anexe gospodărești, construcție de sine stătătoare, a unui bazin vidanjabil, o parcare și împrejmuirea terenului studiat.

4.6. Modalitati de organizare și armonizare a construcției propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a clădirii spre domeniul public, păstrarea distanței necesare fata de vecinatati.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurata și prin regimul de înălțime redus - parter.

4.7. Principii și modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul funcțiunea, necesitățile beneficiarului, forma terenului, clădirile existente, (vecinii) poziția acestuia față de strazile adiacente și orientarea față de punctele cardinale.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinatate

Din punctul de vedere al faunei și vegetației nu sunt necesare a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influenta semnificativ poluarea din zonă. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea 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, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiilor verzi. Se vor planta pomi și se va semăna gazon după terminarea lucrărilor de construire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație

Terenul studiat este inclinat cu o panta de 11%.

Construcția propusă nu va influenta traficul auto și pietonal din zonă.

Suprafața carosabilă din incintă este realizată din beton.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiei la teren, respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

-asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase la cladire.

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Constructia va fi S+P+1E, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Locuinta plus anexele au un procent de ocupare a terenului de 30%, incadrându-se în procentul maxim admis conform PUG actual și Certificat de urbanism.

Se înscrie în limitele coeficientului de utilizare a terenului fiind de 0,65.

ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR

Anexa propusă are aliniamentul la 32,50m-33,70m față de Aleea Lebăda.

Parcarea este retrasă față de limita de proprietate permitând lărgirea străzii cu aproximativ 40,00mp. Gardul propus spre Aleea Lebăda este retras cu 1,00m-2,20m față de limita de proprietate.

• **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII**

Anexa gospodărească va fi amplasată în interiorul proprietății:

- | | |
|---|-------------------|
| - fata de limita de nord (Aleea Lebăda) | - 31,50m – 33,70m |
| - fata de limita de est (proprietate Ghetler Marius) | - 1,45m – 2,00m |
| - fata de limita de sud (proprietate Ghetler Marius) | - 2,05m – 3,05m |
| - fata de limita de vest (proprietate Ghetler Marius) | - 8,80m – 9,35m |

• **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Anexa va avea regimul de înălțime Parter, având înălțimea maximă la coamă de 5,00m față de cota terenului natural.

Cota la streasina este de 2,40m – 2,50m față de cota terenului natural.

• **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Procentul de ocupare existent P.O.T. = 0,00 %

Procentul de ocupare propus P.O.T. = max. 35,00 %

• **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare existent C.U.T. = 0,00

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = max. 1,00

Conform legii 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001, anexa nr. 2 - definirea termenilor utilizați în lege:

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:

- procent 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, scăriilor 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.

- coeficient 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;

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa pentru consum menajer se va realiza prin bransare la fântâna existenta pe proprietate.

alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

-alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene.

- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

Concluzii:

Stabilirea solutiei de racordare la reseaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorului.

canalizarea

Canalizarea construcției va fi racordată prin descarcare gravitacionala la bazinul vidanjabil propus

alimentarea cu căldură

Anexa gospodărească are un caracter sezonier, nu necesită încălzire.

deșeuri

Se prevede asigurarea colectarii selective (pubele) a deseurilor provenite din imobil și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală. Acestea se vor amplasa la calea de acces.

5. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **anexa gospodărească**
- zona cu spații verzi și spații plantate
- zona pentru echipare edilitară-cai de comunicație și amenajări aferente.

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa –"Reglementări Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

SUPRAFAȚĂ PARCELĂ CONSTRUIBILĂ	800,00mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT	0,00mp	0,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUȘ	48,00mp	6,00%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE, ALEI	72,20mp	9,02%
ÎMPREJMUIRE TEREN	28,80mp	3,60%
SPAȚII VERZI	539,80mp	67,48%
RETRAGERI PROPRIETARE LA STRADĂ	-40,00mp	5,00%
TOTAL PARCELA	800,00mp	100,00%
CIRCULATII PIETONALE	72,20mp	
CIRCULATII CAROSABILE ȘI SUPRALĂRGIRE DRUM	111,20mp	
TOTAL CIRCULAȚII propuse	182,40mp	

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin investiția propusă se va realiza o anexă gospodărească formată din o cameră - bucătărie o baie și o terasă acoperită.

6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de beneficiar.

1. Echipare.
2. Construire anexă gospodărească, bazin vidanjabil, împrejmuire teren.
3. Platformă - parcare și trotuare incintă.
4. Acces carosabil.
5. Spații verzi, amenajări exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (D.T.A.C. , PTh. , DE)

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botoșani va putea trece la fazele DTAC și PTh de proiectare.

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

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – construcții de locuit.

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

Pe parcursul elaborării documentației, investitorul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, această operațiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistență tehnică de specialitate.

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;
- CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1 ETAJ, FOISOR, PARCARE ACOPERITA, IMPREJMUIRE**
- 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 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;
- 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 actualizata 2013 privind protejarea monumentelor istorice – republicata;
- 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 - republicata;
- 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;

Intocmit: c.arh. Munteanu Rodica