

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**„ Construire locuinta P, anexa gospodareasca si
imprejmuire teren”**

1.1.2. Initiator:

Str. Botos, nr. 2C , mun. Botosani

1.1.3. Proiectant:

SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. Data elaborarii: aprilie 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata [REDACTED] din Botosani cu NC/ CF 68377 ,sitate pe str. Botos, nr. 2C , mun. Botosani.

Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil*, neconstruit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 899/06.12.2021 se solicita autorizarea unei locuinte cu regim de inaltime parter, a unei anexe gospodaresti ,imprejmuirea incintei si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.38 privind indicii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;

- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

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

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 899/06.12.2021 , amplasamentul se afla in UTR nr.38, situat in intravilanul municipiului, pe str. Botos, nr. 2C.

Parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 1235.00mp, fiind dobandita prin act notarial nr. 887/19.05.2021 si act notarial nr. 9/21.05.2021, avand deschidere la str. Botos.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna ianuarie 2022 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul pe care se va amplasa constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla pe str. Botos, nr. 2C, mun. Botosani.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia S-E), se realizeaza direct din str. principala, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 54.96 m. In prezent calea de acces mentionata are latimea carosabilului de aproximativ 5.00m in dreptul zonei studiate, avand suprafata pietruită. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se va amplasa locuinta este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **54.96m** ce constituie accesul la str. Botos spre S-E, latura posterioara de **31.51 m** spre N-V, si cu o adancime de **32.95 m** pe latura N-E, respectiv **28.34 m** pe latura S-V, avand suprafata totala de **1235.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- o str. Botos (S-E)
- o Propr. privata pers. fizica [REDACTED]. (N-V)
- o Propr. privata pers. fizica [REDACTED] (N-E)
- o Cale de acces secundara (S-V)

Zona studiata este ocupata predominant de locuinte, respectiv curti constructii, strazi si terenuri agricole.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

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

POT existent = 0.00%,

CUT existent = 0.00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.38. amplasamentul se situeaza in UTR nr.38 (CARAMIDARIEI) - situat in intravilan – subzona exclusiv rezidentiala de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban.

Funcțiunea dominantă in intravilan este locuirea(LMrf1)

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

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

Funcțiuni admise in intravilan: IS, Pp, CCr, TAG, TA

Funcțiuni interzise în intravilan: LMu1, LMu2, LMre , Liu1, Liu2,I1, I2, A, Pcs, Ccf, S,

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții după cum urmează:

Locuințe individuale – P, P+M , P+1E

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

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

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Botos);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unității propuse – proprietate privată [REDACTED];

Acesta din urmă se regăsește în NC / CF 68377.

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

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioară

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

Stratificarea terenului este formată din argile prafoase galbene vartoase.

RISC GEOTEHNIC REDUS – CATEGORIE GEOTEHNICĂ 1

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor sau alunecărilor și se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor redus, o probabilitate de producere a alunecărilor redusă și un coeficient de risc $K_m=0.37$.

Adâncimea apei subterane

La forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimi peste 3.00m.

Parametri seismici caracteristici zonei

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

$A_g = 0.20$

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

Tc – perioada de colt = 0.7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

P conv. baza = 200Kpa

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

3.8. Analiza fondului construit existent.

– **LMrf1**- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip rural fara echipare edilitara de tip urban, inaltime pana la 10m.

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

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

3.9. Echiparea edilitara existenta.

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

Alimentare cu apa

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

Canalizarea menajera si pluviala

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

Alimentare cu energie electrica

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

- Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

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

Solutia optima pentru incalzire in cazul de fata o constituie centralele termice electrice.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, dl. [REDACTED] (proprietar) dorește să construiască o locuință cu regim de înălțime P, o anexă gospodărească și să împrejmuiască terenul. PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

Terenul se află în UTR nr. 38 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip rural, înălțime până la 10.00m – Extras din RLUB.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implică o intervenție totală asupra sitului. Se dorește amenajarea unui spațiu construit cu funcțiunea de locuință unifamilială și împrejmuirea terenului de 1235 mp.

Soluția arhitecturală va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate. Vor fi propuse spații verzi amenajate peisagistic precum și locuri de parcare în incintă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de **locuire** (100%), cu regim de înălțime parter, amplasat în UTR 38.

Vor fi propuse retrageri până la limita de 1.10m în zonele care nu prezintă interes estetic sau funcțional, se vor crea deschideri și spații ample către zonele de acces.

Se va crea un acces pietonal și un acces carosabil direct din aleea Botos .

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Conform situației existente (extras de carte funciara NC/CF 68377) parcela are $S = 1235.00$ mp.

Construcțiile propuse vor avea următoarele suprafețe:

AC LOCUINȚA = 125.50mp

- Living
- Bucătărie
- Birou
- 2x G.S
- 2 Dormitoare

- AC ANEXA** = 59.00mp
- Spatiu depozitare
 - G.S
 - Foisor

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1) Locuinta propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **16.30m** fata de limita de proprietate cu str. Botos (S-E);
- **Posterior** – situata la **1.30 m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica [REDACTED] (N-V)
- **Lateral dreapta** – situata la **4.60m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica [REDACTED] (N-E);
- **Lateral stanga** – situata la **16.00m** fata de limita de proprietate cu Cale de acces secundara (S-V).

2) Anexa propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **12.70m** fata de limita de proprietate cu str. Botos (S-E);
- **Posterior** – situata la **1.10 m** fata de limita de proprietate cu pers. fizica [REDACTED] (N-V)
- **Lateral dreapta** – situata la **10.00m** fata de locuinta propusa (N-E);
- **Lateral stanga** – situata la **1.60m** fata de limita de proprietate cu Cale de acces secundara (S-V).

ACCESE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate direct din reseaua stradala existenta – str. Botos.

Se propune retragerea imprejmuirii frontale cu 5.00m din axul str. Botos.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

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

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

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din apropiere fiind intre 6.00 m- 10.00 m.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

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

- Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate direct din reseaua stradala existenta - str. Botos.
- Suprafata pietonala cat si cea carosabila din interiorul proprietatii se vor realiza din pavele antiderapante autoblocante.
- Se va respecta propunerea de amenajare a str. Botos cu latime de 10.00m si retragerea imprejuririi cu cca 5.00m din axul drumului.

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

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

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

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

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

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

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza

periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

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

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

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

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Imprejmuirea de 147.76 ml se va realiza in interiorul limitei de proprietate pe toate laturile .

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

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

4.13. Profiluri transversale specifice

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

In dreptul parcelei de referinta aleea Lebada are o latime a carosabilului de 8.00m. Se propune supralargirea acesteia pana la 9.00m, prin retragerea imprejmuirii spre frontale cu 4.50m din axul strazii .

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (ziduri de sprijin, taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural diferenta de nivel fiind de aprox 1.00m, pe o distanta de aprox. 30.00m.

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

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

Alimentarea cu energie electrica

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

Alimentare cu apa rece

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

Alimentarea cu caldura a imobilului

Solutia optima pentru incalzire - este cea cu centrala termica electrica proprie.

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

Canalizare/ ape uzate

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

Instalatii de telecomunicatii

Nu este cazul.

4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 68377

Parcela	Contac Alexandru	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	1235,00	100	1235,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	0	0	184.50	14.94
Suprafata desfasurata	Adc	0	0	184.50	
Circulatii pietonale		0	0	143.80	11.64
Circulatii auto si parcare		0	0	76.70	6.21
Spatii verzi amenajate		5000,00	100	830.00	67.21
POT propus $\frac{(Ac \times 100)}{St} = 14.94\%$					
CUT propus $\frac{(Adc)}{St} = 0,15$					

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

Intocmit: teh.arh. Boicu Teodora

VERIFICAT: arh. Tulbure Mihai

