

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI - Str. Armeană, nr. 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A), BOTOSANI	PR.NR. 410 / 05 / 2022
	<b>beneficiar:</b> [REDACTAT] Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI	Faza PUD

**PROIECT NR. 410 / 2022**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E,**  
Botosani, Str. Armeană – nr 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A)

**faza :**  
**PLAN URBANISTIC de DETALIU**



**BENEFICIAR :** [REDACTAT] A  
Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI

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

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI - Str. Armeană, nr. 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A), BOTOSANI	PR.NR. 410 / 05 / 2022
	[REDACTAT] Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI	Faza PUD

## LISTA DE RESPONSABILITATI

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

**SEF PROIECT :** C.arh. Munteanu Iacob Rodica

**PROIECTAT:** Urbanist - C. arh. Munteanu Iacob Rodica DZ2E1

**INSTALAȚII:** Ing. Șocarici Constantin

**RIDICARE TOPOGRAFICA:**

**S.C. TEHNICAD ZENIT S.R.L.**

Ing. Drobotă Ramona Florentina

**STUDIU GEOTEHNIC:**

**S.C. GEO FORAJ S.R.L. – BOTOSANI**

Ing. Juravle Vasile

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI - Str. Armeană, nr. 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A), BOTOSANI	PR.NR. 410 / 05 / 2022
	<b>beneficiar:</b> [REDACTAT] Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI	Faza PUD

## **BORDEROU**

### **I. PIESE SCRISE**

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

### **1. INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL LUCRARI

### **2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA**

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate

### **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

3.4. Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

3.8. Analiza fondului construit existent

3.9. Echiparea existenta

### **4. REGLEMENTARI**

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. Integrararea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse 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+circulatie

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

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

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

### **5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI - Str. Armeană, nr. 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A), BOTOSANI	PR.NR. 410 / 05 / 2022
	<b>beneficiar:</b> [REDACTAT] Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI	Faza PUD

## II. PIESE DESENATE

A01	Plan încadrare în zonă	Scara 1:2000
A02	Plan situație – existent	Scara 1:200
A03	Reglementări urbanistice	Scara 1:200
A04	Reglementări edilitare	Scara 1:200
A05	Regimul juridic	Scara 1:200
A06	Relevee foto, desfășurări la stradă	Scara 1:200
T0	Plan de situație topografică - vizat OCPI	Scara 1:200

### *anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 327 / 20 mai 2022, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Donație Imobiliară nr. 649 din 12 aprilie 2021
- Plan de amplasament și delimitare bun imobil.
- Extras de Carte Funciară.
- Ridicare Topografică vizat O.C.P.I.
- Studiu Geotehnic verificat Af.

#### - avize :

- Aviz alimentare energie electrică,
- Aviz alimentare apă și canalizare,
- Aviz gaze naturale,
- Acord notarial proprietari direct afectați dacă nu se respect prevederile Codului Civil – nu este cazul,
- Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcel și amplasarea în interiorul parcelei,
- Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI - Str. Armeană, nr. 51C (fostă Str. Pușkin, nr. 48A), BOTOSANI	PR.NR. 410 / 05 / 2022
	<b>beneficiar:</b> [REDACTAT] Aleea Pinului – nr 2 C, sc. B, ap. 13, BOTOSANI	Faza PUD

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**NR. PROIECT :** 410/2022 - faza PUD

**DENUMIRE PROIECT :** "CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1E"

**AMPLASAMENT:** Str. Armeană nr. 51C (fostă Str. Pușkin nr. 48A) Botosani

**BENEFICIAR:** [REDACTAT]

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

**DATA ELABORARII :** MAI 2022

### 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 multor obiective, pe o parcelă 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. 327 / 20 mai 2022, eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani.

- Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare pentru construirea unei locuințe cu regimul de înălțime S+P+1E pe un teren proprietate privată.

- Amplasamentul este situat pe Str. Armeană (fostă Str. Pușkin), o zonă exclusiv rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (locuințe și funcțiuni complementare) și echipare de tip urban, în intravilanul Mun. Botoșani și este proprietate privată aparținând [REDACTAT]

- 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 strada Armeană nr. 51C.

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. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.**

#### **2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității:**

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în U.T.R. nr. 28, zona de impozitare "C".

Amplasat pe Str. Armeană, nr. 51C, Botoșani, în suprafață de 644,00mp din acte și măsurători, terenul aparține D-nei. [REDACTED] - IOANA fiind dobândit prin: contract de donație imobiliară nr. 649 din 12.04.2021.

Terenul, are formă aproximativ dreptunghiulară, și un front lung de 19,61m la strada Armeană.

Accesul la parcelă va fi asigurat din strada Armeană.

Se învecinează;

- spre nord-est cu teren proprietate privată, CAD nr. 67621,
- spre sud-est cu teren proprietate privată, CAD nr. 7145,
- spre sud-vest cu teren proprietate publică Mun. Botoșani, Str. Armeană, CAD nr. 66146 și
- spre nord-vest cu teren proprietate privată, CAD nr. 67553.

*imobilul studiat nu este situat în zona de protecție a unor monumente istorice.*

#### **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 este verificat Af, iar ridicarea topografică este cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și figurează la anexe.

### **2.2. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate:**

- Destinația terenului conform PUG – UTR 28 – LMu1 - zonă exclusiv rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (locuințe și funcțiuni complementare, până la 10,00m) – cu clădiri de tip urban.

- Prin Certificatul de urbanism nr. 327 din 20.05.2022 eliberat de Primăria Mun. Botosani, beneficiarul propune amplasarea pe terenul proprietate – a unei locuințe ce va fi construită într-o etapă ulterioară aprobării PUD și DTAC.

Zona de amplasament (teren curți construcții), urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelărilor, cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare/construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit având amplasament individual pe lot și regim de înălțime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie din BCA sau blocuri ceramice eficiente; zidărie din chirpici, acoperite cu azbociment, tabla sau țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaje aparente 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 str. Armeană, nr. 51C, (fostă Str. Pușkin, nr. 48A) Botoșani.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent este alcatuit din:

Folosința actual: teren curți-construcții pe o suprafață de 644,00mp din acte și măsurători;

Accesul la imobil la momentul actual nu este asigurat.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este neconstruit, are o suprafața de 644,00mp forma aproximativ dreptunghiulară, o panta ușor descendentă pe direcția nord-est – sud-vest, de aproximativ 3,3% și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- strada Armeană proprietate publică Mun. Botșani (sud-vest) - latura proprietății are o lungime de 19,61ml;
- proprietate privată [redacted] (est) - latura proprietății are o lungime de 34,98ml;
- proprietate privată S.C. Unique Residence United Properties S.R.L. (nord-est) latura proprietății are o lungime de 17,20ml;
- proprietate privată [redacted] (sud-est) – latura proprietății are o lungime de 33,59ml.

#### 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber

Bilantul teritorial al imobilului, în situația existentă, este:

BILANT TERITORIAL	situatie existent					
	Nr. Cadastral	categ. folosinta	Proprietate Scutariu Alexandra - Ioana	supr. din acte mp	supr. măsurată mp	%
Teren CAD 67620 / UAT BOTOSANI	curți construcții			<b>644,00</b>	<b>644,00</b>	<b>100</b>

**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, maxim P+2, o arhitectură adaptată zilelor actuale, cu finisaje moderne și durabile.

#### 3.5. Destinația și starea clădirilor existente

Zona studiată este ocupată predominant de construcții cu regim de înălțime P, P+1, realizate 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 al Mun. Botoșani de interes local – Str. Armeană.
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice / juridice.
- Terenuri publice – domeniul public al Mun. Botoșani.
- *Terenul de 644,00mp destinat construcției propuse este proprietatea privată a D-nei. ██████████a, dobandit prin "Contract de donație imobiliară, nr. 649 din 12.04.2021. "*

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

Terenul de fundare prezintă următoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal ;
- argila prafoasă galbenă consistent vârtosă .

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

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași.

Orasul **Botoșani** este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri ( Dealul Sulița) și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul **Botoșani**.

- Clima

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6°C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1°C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1°C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord– vest ( 23,6 % ) sud- est( 18,7 % ), nord ( 10,7 % ), vest ( 2,1 % ), est ( 1,7 % ) și cele dinspre nord – est ( 6,4 % ), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.



- Condiții geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pamant ;
- argila prafoasa, galbena, vartoasa ;
- argila nisipoasa, galbena, consistent vartoasa, ml.3,90m, culoarea devine cafenie;
- argila nisipoasa, cafenie, vartoasa, ml.4,90m, stratul devine consistent vartos iar culoarea este galbena;
- argila nisipoasa, galbena – verzui consistenta;
- argila nisipoasa, galbena – verzui vartoasa.

**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.**

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

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentul la care face referire documentația de față, a interceptat apa subterană, la adâncimea de 5,00m și are caracter fluctuant.

- Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată  $100 \div 110$  cm.

- Zonarea seismică:

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici :

- accelerația terenului  $a_g = 0,20g$  ;
- perioadă de control  $TC = 0,7$  sec.

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii un teren construit, inadecvat zonei.

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

Imobilul studiat, alcătuit din teren curți construcții, împrejmuit parțial pe latura de sud-est și spre strada Armeană pe latura de sud-vest, în situația existentă este neconstruit.

Imobilul direct învecinat pe latura de nord-vest, are construcții de locuit cu regim de înălțime P+1E și nu este împrejmuit.

Imobilul direct învecinat pe latura de nord-est, este neconstruit și este studiat prin proiect PUD nr. 411 / 05. 2022. Nu este împrejmuit.

Imobilul direct învecinat pe latura de sud-est, are construcții de locuit cu regim de înălțime P și este împrejmuit.

## Vederi din Str. Armeană



Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate din evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților.

Terenul studiat, neconstruit, este înclinat, cu o coborare pe direcția N-E / S-V (prezintă diferențe de nivel de cca. 1,10 cm / 33,60 m), are o configurație planimetrică aproximativ dreptunghiulară.

Terenul studiat nu beneficiază de acces la Str. Armeană, arteră carosabilă asfaltată ce delimitează imobilul pe latura de sud-vest.

Imobilele de locuit din zonă sunt deservite de str. Armeană, arteră carosabilă de categoria a IV-a (profil transversal de cca. 5,20 m, cu carosabil de aproximativ 3,45m și trotuare laterale de cca. 1,10m lățime la 0,50m), cu o bandă de circulație și supralărgiri, care asigură circulația carosabilă și pietonală la proprietăți. Strada se înfundă și este accesibilă dintr-o singură direcție.

Această arteră urbană existentă asigură și în același timp condiționează accesul carosabil și pietonal la obiectivul propus a se realiza pe terenul de amplasament.

Rețeaua stradală aferentă zonei studiate este modernizată și în prezent se află într-o bună stare de întreținere.

### **3.9. Echiparea existent**

Zona studiată o dată cu modernizarea străzii, beneficiază de utilitățile urbane necesare: apă, canal și energie electrică, gaze naturale, amplasate în profilul transversal al străzii Armeană.

- Rețeaua de apă existentă în zona de amplasare a obiectivului propus, aparține sistemului urban de alimentare cu apă. Rețelele de distribuție a apei potabile sunt executate din conducte de oțel. Acestea însoțesc platformele și aleile carosabile ale zonei, fiind pozate la o adâncime de cca. 2.00 m, sub adâncimea de îngheț specifică zonei a III-a climatică la care aparține municipiul BOTOSANI.

Imobilul existent beneficiază de bransament la rețelele edilitare de apă din strada Pușkin.

- Rețeaua de canalizare din zona studiată este realizată în cea mai mare parte în sistem unitary atât pe strada Armeană cât și pe strada Pușkin.

Imobilul existent beneficiaza de bransament la rețelele edilitare de canalizare din strada Pușkin.

- Încălzirea construcțiilor din zonă este asigurată în sistem local de încălzire, cu sisteme proprii de încălzire, în principal cu centrale termice pe gaze naturale.

- Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a energiei electrice de joasă și medie tensiune, pozate aerian și subteran. Rețelele de distribuție urmăresc traseeul principalelor căi de comunicație.

Imobilul existent beneficiaza de bransament la rețelele de electricitate din strada Armeană.

- Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a gazelor naturale de joasă și medie presiune pozate subteran, precum și suprateran.

Imobilul existent nu beneficiaza de bransament la rețelele edilitare zonale de gaze.

- Zona este deservită de rețele de telecomunicații fixe, pozate aerian, precum și de acoperire a principalilor furnizori de telefonie mobilă.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate**

În urma analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, 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 locuințe S+P+1E unifamilială cu amplasament independent pe lot, o magazie pentru unelte de grădină și o bucătărie de vară.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții de locuit 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***

Locuința propusă va fi construită pentru a conviețui o familie împreună cu copiii și va avea regimul de înălțime pe trei nivele, respectiv subsol, parter și un etaj, cota zero variind de la 0,45m la 0,15m față de cota terenului sistematizat.

Respectand cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă, înscrierea pe teren 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 de locuit față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- Asigurarea iluminatului natural.

- Asigurarea confortului psihologic.

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

#### ***a. Criterii compoziționale***

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front unitar către calea de circulație;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- marcarea volumelor construcției precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

- amplasarea construcției pe suprafața de teren:

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcției pe suprafața de teren deținută:

- crearea accesului carosabil și pietonal din str. Armeană, în partea de sud-vest a limitei de proprietate stradală (acces propus), continuat în incinta imobilului de o alee carosabilă de (6,60m lățime, cu profil transversal de 6,00m) aceasta constituind și platforma de parcare pentru 2 autoturisme.
- amplasarea clădirii de locuit, cu regim de înălțime - subsol, parter și un etaj, precum și a construcțiilor anexă cu regim de înălțime P, la o distanță de:
  - 6,00m minim la 15,70 m față de limita de proprietate stradală.
  - 1,25 m minim față de limita de proprietate nord-vestică - Stăncescu Maria.
  - 3,00m minim față de limita de proprietate nord-estică - S.C. Unique Residence United Propertis S.R.L. Botoșani.
  - 3,00m minim – față de limita de proprietate sud-estică - propr. Fam. Țăruși Ioan și Ștefania.

Soluția propusă pentru amplasarea construcției, facilitează atât accesibilitatea carosabilă și pietonală, retragerea față de artera stradală cât și orientarea solară optimă a încăperilor de locuit (sud-vest, sud-est și nord-est).

Prin această soluție de organizare a gospodăriei se are în vedere atât asigurarea unor condiții mai bune funcțiunii de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați prin PUG și RLU.

*b. Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor beneficiarului, 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 de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

*Se propune realizarea următoarelor funcțiuni.*

**Locuința - S+ P+1E ; bucătărie de vară și magazie unelte P**

**Locuința S+ P+1E va cuprinde:**

- **la subsol:** scară, hol, pivniță, beci.
- **la parter:** vestibul, living, sufragerie, bucătărie, hol, baie, scară și terasă acoperită.
- **la etaj:** scară, hol, 2 dormitoare copii, baie, dormitor matrimonial cu dressing și baie.

***Sc locuință = aproximativ 120,00 mp***

***Scd locuință = aproximativ 230,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 14,90 x 9,40***

***H streasina = 6,70m – față de cota teren sistematizat la fațada principală.***

**Anexa 1 – bucătărie de vară P:**

***Sc anexă 1 = aproximativ 35,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 7,80 x 5,10***

***H streasina = 2,70m – față de cota teren sistematizat.***

**Anexa 2 – magazie unelte grădină P:**

***Sc anexă 2 = aproximativ 6,80 mp***

***Dimensiuni în plan: 2,60 x 2,60***

***H streasina = 2,40m – față de cota teren sistematizat.***

Clasa de importanța a construcțiilor proiectate este clasa IV (redușă).

Categoria de importanța este "construcții de importanță redusă", categoria "D".

**Suprafața terenului = 644,00 mp din acte și măsurători:**

- **Total construcții propuse:**

- Locuință - Sc = 120,00mp; Scd = 230,00mp.

- anexe - Sc = 41,80mp

**Total: Sc = 161,80mp**

**Scd = 271,80mp**

Bilantul teritorial al imobilului, în situația propusă, este:

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>situatie propusă</b>		
		supr. din acte mp	supr. măsurat mp	%
Teren CAD 60405/ UAT BOTOSANI		<b>644,00</b>	644,00	100
Construcții propuse CAD 67620 - C1, C2, C3	Locuință 4 camere, cărămidă eficientă, tablă sau țiglă + anexe gospodărești		161,80	25,13
Spații verzi			345,65	53,67
Circulații auto			38,35	5,95
Circulații pietonale, trotuare, alei			80,20	12,45
Împrejmuire teren			18,00	2,80

- **P.O.T. propus = 18,65 - max. 20,00 %;**

- **C.U.T. propus = 0,36 - max. 0,40.**

*Notă: În calculul coeficienților nu intră și suprafața construită a anexelor gospodărești.*

**Împrejmuire:**

- Împrejmuirea proprietății se va face pe toate laturile de la limită în interior. Se propune realizarea unei împrejmuiri opace cu o înălțime de maxim 1,80m și o lungime de 105,52ml.

**TROTUARE** – De jur împrejur, clădirile vor avea un trotuar de gardă realizat din piatră sau beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 0,60m-0,90m.

1. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ** - construcțiile vor fi alimentate cu apă, energie electrică și canalizare menajeră de la rețelele aflate în incinta proprietății.

- *alimentarea cu apă*

proprietatea are bransament la rețeaua urbană care asigură alimentarea instalațiilor interioare cu apă. Racordul existent este din Str. Pușkin și trece subteran pe proprietatea învecinată de pe latura de nord-est (C.F. 67621). În acest sens s-a făcut un acord notarial între părți.

- *canalizarea*

proprietatea are bransament la rețeaua stradală care asigură racordul instalațiilor interioare și exterioare. Racordul existent este din Str. Pușkin și trece subteran pe proprietatea învecinată de pe latura de nord-est (C.F. 67621). În acest sens s-a făcut un acord notarial între părți.

- *alimentarea cu căldură*

pentru încălzirea obiectivului este prevăzută o centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale / electrică. Racordul se va realiza din strada Armeană.

- *alimentarea cu energie electrică*

proprietatea are bransament electric la rețeaua din strada Armeană care asigură racordul instalațiilor interioare și exterioare.

- *deșeuri*

se va asigură colectarea selectivă (pubele) a deșeurilor și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală.

**2. SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE** - suprafața de 345,65 mp spațiu verde din incintă este plantată cu pomi fructiferi în număr de 23 din care se vor menține 19. Zona afectată de construcții se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

**PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil și pietonal se va face din Str. Armeană. Supralărgirea străzii se va face conform planșe: U01", U01"" și U03.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în interiorul proprietății.

Pentru crearea accesului auto din strada Armeană este necesară afectarea unei suprafețe de 2,60mp aflată în proprietatea primăriei municipiului Botoșani.

#### **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 este cea de locuire.

Amplasarea construcțiilor 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.

Locuința este o construcție monobloc cu o structură pe zidărie portantă, stâlpișori și planșee din beton armat turnate monolit. Anexele sunt construcții ușoare, cu închideri de lemn.

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

Pe învelitoare se vor monta panouri solare și fotovoltaice pentru realizarea unei locuințe independente energetic, pe cât posibil.

-Închiderile exterioare se vor face cu zidărie de cărămidă eficientă și termosistem din vată bazaltică, finisate cu tencuieli de calitate superioară, tâmplarie din PVC de culoare maro cu geam termopan și învelitoare din tablă ondulată pe care se vor monta sisteme de tăiere a zăpezii – la casă și învelitoare carton bituminat la anexele gospodărești.

-Finisajele interioare și compartimentările nestructurale se vor realiza cu placi de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli și pereti băi, bucătării.

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

Criterii compoziționale :

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- frontul către str. Armeană este completat de construcția propusă;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente în vecinătate;

- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din interiorul clădirii.

- **ACCESSE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal nu există.

Pentru crearea accesului auto la proprietate din strada Armeană este necesară afectarea unei suprafețe de 2,60mp teren aflat în proprietatea primăriei municipiului Botoșani.

- **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

In caz de necesitate, mașina de intervenție a pompierilor are acces la clădiri din strada Armeană.

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

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

#### **4.5. Modalități de organizare și armonizare a construcțiilor propuse cu cele existente:**

Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, alinierea construcțiilor noi cu clădirile învecinate, păstrarea distanței necesare față de vecinătăți.

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată și prin regimul de înălțime redus ( P, P+1).

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

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

#### **4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Zona studiată nu are un caracter special din punctul de vedere al construcțiilor de patrimoniu.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor 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.

#### **4.09. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

In P.U.D.-ul prezent au fost propuse spre a fi realizate și alte obiective decat cele propuse în zona studiată.



#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în protejarea spațiilor verzi și a plantațiilor existente. Se vor reface zonele afectate după terminarea lucrărilor de construire.

**Conform legii 350/2001 actualizată 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, 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.

- 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;

## **5. CONCLUZII**

### **5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Prin investiția propusă se va realiza o locuință pe proprietate formată din camera de zi, sufragerie, bucatărie, trei dormitoare, trei băi și un subsol, care va asigura condiții de locuire optime pentru întreaga familie compusă din părinți și doi copii.

### **5.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

Investiția se va realiza integral de beneficiar.

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire locuința S+P+1E și anexe gospodărești.
5. Acces carosabil.
6. Spații verzi, amenajări exterioare.

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Botoșani, beneficiarul, pe baza C.U. emis de Primăria 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 formulelor, 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 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;

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 actualizată 2013 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;

Intocmit: c.arh. Munteanu Rodica