

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- C.U. NR. 115 / 23.02.2022,
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- AVIZE, ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA
 - AVIZ ALIMENTARE APA SI CANALIZARE
 - AVIZ ALIMENTARE GAZE NATURALE
 - AVIZ SERVICIUL DE TELEFONIZARE
 - AVIZ MEDIU
 - AVIZ MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR
 - AVIZ SECURITATE LA INCENDIU
 - AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
- MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE :

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

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM - urb. arh. Bacinschi Monica

ARHITECTURĂ - c.arh. Sebastian Dimitropol

INSTALATII -ing. Florea Alexandru

RIDICARE TOPOGRAFICĂ - UNGUREANU MARIUS -PFA

STUDIU GEOTEHNIC -SC. GEOFORAJ SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

-Denumirea proiectului:

PROIECT NR. 242/ 2021 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU – DESFIINTARE LOCUINTA PARTER ,
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

-Amplasament:

str. Octav Bancila nr.8, CF.66798, mun. Botosani

-Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

-Investitor:

[REDACTED]

-Elaborator:

S.C. ARHIMONDIA PROIECT SRL - str. Octav Băncilă nr.2, municipiul Botoșani

Data elaborării: martie 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 multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

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

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „ DEMOLARE LOCUINTA PARTER, CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 115/23.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+M cu destinația de LOCUINTA. Locuinta propusa se va executa in sistem constructiv cadre din beton armat, fundatii continue din beton armat, închideri exterioare din blocuri ceramice POROTHERM 30 STH și acoperiș tip sarpanta din lemn. Terenul este imprejmuit.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirilor;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;

- integrarea și armonizarea construcțiilor propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

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

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

1.3. BAZA LEGALA

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

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

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- **piese scrise:**

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

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

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

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

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

1.5. VALOAREA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

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

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

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

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

1.6. MOD DE PREZENTARE

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

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 450,00 mp**-din măsurătorile cadastrale) – aparține persoanelor fizice [REDACTAT]. Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe strada Octav Bancila nr.8, CF.66798, mun. Botosani.

În conformitate cu prevederile PUG, terenul este situat în **UTR nr.7-UNIRII**, în cadrul unei zone predominant rezidențiale – cu clădiri de tip urban ,P, P+1, P+2 cu înălțimi de până la 10.00m. Conform PUG mun. Botosani, subzona funcțională este LMu1 în intravilan. Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 115/ 23.02.2022 eliberat

de Primăria Municipiului Botoșani. Terenul nu este situat în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială .Terenul este situat in zona protejata a monumentelor istorice.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

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

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

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în **UTR nr.7-UNIRII**, în cadrul unei zone predominant rezidențiale – cu clădiri cu înălțimi de până la 10.00m. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMu 2-subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip urban).

	DESTINAȚIA PARCELELOR
8.7.1. Tipurile de subzone funcționale în UTR IS, LMu1, LMu2, LIu1, LIu2, I1, Pp, CCr, CCp.	Tipurile de subzone funcționale în UTR
8.7.2. Funcțiunea dominantă în UTR LIu1.	Funcțiunea dominantă în UTR
8.7.3. Funcțiuni complementare admise în UTR LMu1, LMu2, LIu1, LIu2, I1 (existente), Pp, CCr, CCp.	Funcțiuni complementare admise în UTR
8.7.3.bis Funcțiuni interzise în UTR LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.	Funcțiuni interzise în UTR

Terenul este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art. 7.3.1. din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unor asemenea obiective (construire clădiri cu spații de locuit și anexe gospodărești) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul sunt în concordanță cu funcțiunile existente și admise din zona - **UTR nr.7**– stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Octav Bancila nr.8,CF.66798, mun. Botoșani. Accesul se face din strada Octav Bancila.

În prezent terenul are accese carosabile corect dimensionate pentru funcțiunea propusă și există accese pietonale . Astfel, nu sunt necesare intervenții de supralargire sau reconformare a căilor de acces.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul în suprafața de 450.00mp are o poziționare stradală de front ,forma poligonală neregulată, și următoarele vecinătăți:

- Stradal (NORD)** – Cale de acces principal-Str. Octav Bancila
- Lateral (SUD)** – teren proprietate privata a Municipiului Botosani
- Lateral (EST):** -Proprietate privata -CF.64963 si teren proprietate privata a Municipiului Botosani
- Posterior (VEST):** - teren proprietate privata a Municipiului Botosani (spatiu de joaca)

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

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit. Pe teren este edificat un imobil cu destinatia de locuinta si regim de inaltime PARTER. Se propune DESFIINTAREA acestuia si construirea unei locuinte noi care ca corespunda necesitatii beneficiarului.

EXISTENT-LOCUINTA PARTER:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		
	Ac (mp)	Acd (mp)	%
A teren=450.00 mp			
CONSTRUCTII	74.83	74.83	16.63
TROTUARE, TERASE DESCOPERITE ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0		0
SPATII VERZI/PLANTATII	375.17		83.37
TOTAL SUPRAFETE TEREN	450		100
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			16.63
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0.16
INALTIME CORNISA	2.88		
INALTIME COAMA	5.49		
NUMAR NIVELURI / PARCELA	1		

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

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

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

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

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

TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor –

- Caile de acces de acces (Str. Octav Bancila)- în proprietate publica a municipiului Botosani.

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

Terenul care face obiectul prezentului studiu – aparține persoanelor fizice

3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic .

Forajul 1

0.00 – 0.80 m = umplutura de pamant ;

0,80 – 4,20 m = argila prafoasa , galbena, 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.

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

-Metode, utilaje și aparatură folosite

- pentru forajul F1 s-a utilizat o foreză manuală având diametrul de 4 țoli.

-Date calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren și laborator

Lucrările de teren s-au efectuat în luna martie 2022;

-Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentul la care face referire documentația de față, nu au evidențiat prezența apei subterane .

-Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și, eventual, ale unor straturi de pământ

Nu este cazul .

Eventuala existenta a unor presiuni excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică)

Nu este cazul.

-Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat încercările/analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate/acreditate.

Încercările de laborator au fost realizate în cadrul "Laborator de analize și încercări în construcții – Grad II-S.C. Geoforaj S.R.L. "

-Fișe sintetice pentru fiecare foraj sau sondaj deschis, cuprinzând: descrierea straturilor identificate, rezultatele sintetice ale încercărilor de laborator geotehnic, nivelurile de apariție și de stabilizare ale apei subterane

Fișa de foraj, cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate la prezenta documentatie iar pozitia lucrărilor de teren efectuate este reprezentata in planul de situatie anexat la Studiul geotehnic .

-Planuri de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare, hărți cu particularitățile geologico-tehnice, geotehnice, geofizice și geomorfologice ale amplasamentului sau a unei zone mai extinse (dacă este cazul).

Plan G0 - Plan de incadrare in zona;

Plan G1 - Plan de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare .

-EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:

$$P_{conv.} = 220 \text{ Kpa}$$

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonata la adancimi mai mari decat adancimea forajului executat.

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

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare , alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos.

Complexul argilos prafos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ si coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

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

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

➤ $a_g = 0,20 \text{ g}$;

➤ $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

➤ Risc geotehnic: redus.

➤ Categoria geotehnică: 1.

3.5. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptata. In puturile existente in zona apa subterana apare la adancimea de 6,0m.

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

3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime PARTER si MANSARDA (locuința) este amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.20$.

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

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

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

Folosința actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII.

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrica ,alimentare cu apa, canalizare menajeră, ,telefonizare si gaze naturale.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire a unui imobil P+M cu destinația de locuință, amplasat independent pe teren.**

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

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

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

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

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.
- Asigurarea iluminatului natural.
- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

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

a. Criterii compozitionale

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

b. Criterii funcționale

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

Construcții existente desfiintate: SE DESFIINTEAZA IMOBILUL LOCUINTA PARTER EXISTENT

Construcții existente menținute: NU ESTE CAZUL

Construcții propuse: LOCUINTA P+M

Imobilul va fi organizat funcțional astfel:

LOCUINTA P+M

- La parter: living, birou, bucatarie, scara, grup sanitar, podeste acces.
- La mansarda-2 dormitoare, baie, debara.

INDICATORI URBANISTICI si calculul suprafetelor cf. STAS 4908-85

A teren=450.00 m²-

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII- dupa desfiintarea imobilului locuinta parter existent.

PROPUS-LOCUINTA P+M:

A niv parter=101.67 m²

A parcare acoperita=23.41 m²

A terasa neacoperita parter=15.91 m²

A podest acoperit=4.50 m²

A niv mansarda=77.94 m²

A balcon =7.32 m²

A terasa acoperita mansarda =20.01 m²

Ac=129.58 m²

Acd=250.76 m²

Au=208.69 m²

A loc.=86.38 m²

Hmax=4.80m

H coama=9.50 m

REZULTAT PE PARCELA:

Ac=129.58 m²

Acd=250.76 m²

A suprafete betonate=93.66 m²

A spatii verzi=226.76 m²

POT =28.80 %

CUT=0.55

Hmax (cornisa)=4.80 m

H coama=9.50m

Rh=P+M

niv.=1.91

Trotuare și alei

suprafata ocupata = cca **93.66 m²**— cuprinzand trotuare de protectie, alei de acces.

Spatii verzi

suprafata ocupata = cca. **226.76 m²**

Zona afectata de constructii se va reface si sistematiza dupa terminarea lucrarilor de construire. Se va planta gazon, flori si arbushti pereni.

Împrejmuirea terenului (cca 97.51 m) se va executa pe toate laturile proprietatii. Elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea vor fi situate în interiorul proprietății.

Racorduri edilitare, rețele de incintă - constructia va fi alimentata cu apa de la rețeaua oraseneasca. Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua existenta in zona. Canalizarea menajera va fi rezolvata prin racordarea la rețeaua oraseneasca. Obiectivul se va racorda de asemenea la rețeaua de gaze naturale existenta pe str. Octav Bancila.

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

-TEMA DE PROIECTARE;

-CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 115/ 23.02.2022- ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

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. Amplasamentul propus al locuinței P+M este de tip izolat pe teren.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuire.

Retrageri propuse fata de limitele proprietatii:

-Stradal (NORD) – Cale de acces principal-Str. Octav Bancila-retragere 2.17m

-Lateral (SUD) – teren proprietate privata a Municipiului Botosani-retragere 16.03m

-Lateral (EST): -Proprietate privata -CF.64963 si teren proprietate privata a Municipiului Botosani-retragere 6.58m si respectiv 1.70m (cu respectarea servituti de vedere conform Cod Civil-perete fara ferestre de vedere)

-Posterior (VEST): - teren proprietate privata a Municipiului Botosani (spatiu de joaca)-retragere 1.00m (cu respectarea servituti de vedere conform Cod Civil-perete fara ferestre de vedere)

-CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unor spatii utile flexibile, cu travei și deschideri cu gabarite uzuale și suprafețe vitrate considerabile. Se va opta astfel pentru o structură în cadre din beton armat. Gabaritele generale în plan ale construcției sunt de 9.30 m x 11.60m. Fundațiile vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Cota +0,00 se va ridica față de nivelul solului natural cu 0.60m în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

Infrastructura este compusă din fundații continue din beton armat .

Suprastructura este constituită din cadre ortogonale din beton armat.

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

Peste parter se va realiza un planșeu din beton armat cu grosimea de 13cm

Închiderile de fațadă se vor realiza din blocuri ceramice POROTHERM 30STH peste care se va executa finisajul fațadei (tencuieli decorative culoare alb) .

Stâlpii marginali și centrali vor avea dimensiuni de 30x30 cm.

Înălțimile de siguranță ale zonelor expuse riscului de cădere în gol se vor completa cu balustrade cu înălțimea de min.1.00 m.

Inchiderea la partea superioara a constructiei se va face pe solutia cu sarpanta din lemn (cu panta P=83.91%; B=40.00°). **in interiorul volumului sarpantei se va organiza spatiul locuibil al mansardei.** Inaltimea la parapetul perimetral nu va depasi 1.50m.

Compartimentările interioare vor fi realizate prin pereți usori (panouri gipscarton pe structura din profile metalice din tabla ambutisata sau zidarii din blocuri ceramice POROTHERM 15 NF). Planșeele vor fi dublate la intrados cu placi de gipscarton montat pe stelaj metalic.

Peretele spre proprietatea cu nr. CF.64963 si spre proprietatea mun. Botosani (latura estica) va avea local conformatia unui PERETE ANTIFOC- conform prevederilor normativului P-118/99-art.2.4.3-2.4.10.

Incadrare in prevederile normativului P 118-99-ALCATUIRE CONSTRUCTIVA PERETI REZISTENTI LA INCENDIU si INVELITOARE

-Zidarie blocuri ceramice Porotherm 30STh-REI 240-Euroclasa de reactie la foc -A1 (conform SR EN 1996-1-2:2005)-REI-120

-Termoizolatie placi din vata minerala bazaltica ISOVER sistem ETICS-Euroclasa de reactie la foc -A1-REI 60

-Invelitoare-Panouri sandwich Isofire Roof Fono 80mm cu vată minerală - REI 60 (conform EN 13501-2)

-Planseu peste parter-beton armat clasa C16/20-REI 120

Densitatea sarcinii termice (q)-210-420MJ/m²

Acid <800m²

Finisaje:

Volumetria construcției cât și materialele de finisaj vor respecta arhitectura zonei (volume prismatice cu unghiuri în plan la 90 de grade). Finisajele exterioare constau, tencuieli structurate și zugrăveli lavabile –culoare alb. Suprafețele vitrate vor avea forma dreptunghiulară. Toate închiderile de fațadă se vor realiza prin tâmplării termoeficiente PVC culoare wenge.

La interior se vor utiliza pentru pardoseli materiale durabile. Se va opta pentru pardoseli specifice fiecărui spațiu interior. Astfel zona camerelor de locuit si bucatarie vor avea pardoseli din parchet stratificat. În grupurile sanitare, se vor monta plăci ceramice sau piatră naturală antiderapante. Podestele de acces se vor finisa cu pardoseli din plăci ceramice de exterior (antiderapante și rezistente la îngheț).

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

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

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

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

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

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din calea principală de acces (str. Octav Bancila).

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

• în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

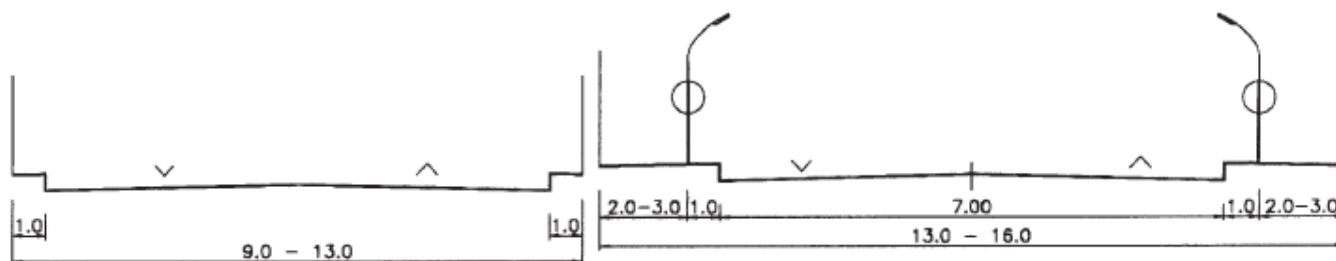
- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- străzi de categoria I - magistrale;
- străzi de categoria a II-a - de legătură;
- străzi de categoria a III-a - colectoare;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală.

-Calea de acces -Strada Octav Bancila- se încadrează în categoria a III-a-strazi colectoare si are latimea actuala variabila cuprinsa intre 5.75m si 6.00m.

PROFIL CARACTERISTIC- Străzi de categoria a III-a – strazi de deservire locala - cu o doua benzi de circulație-conform normelor tehnice pentru proiectarea drumurilor in localitati urbane



In aceste condiții, nu sunt necesare supralărgiri sau alte îmbunătățiri geometrice ale căii de acces (strada Octav Bancila) în vederea asigurării gabaritelor carosabile și trotuarelor prevăzute de normativ.

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

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

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

Conform PUG mun. Botosani, terenul este situat în zona de protecție a monumentelor istorice. Cea mai apropiată clădire clasată pe lista monumentelor istorice protejate este "Casa"-cod LMI: BT-II-m-B-01881 situată pe B-dul Mihai Eminescu nr.39. Distanța de la amplasamentul studiat până la monumentul istoric este de cca.106.00m.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

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

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

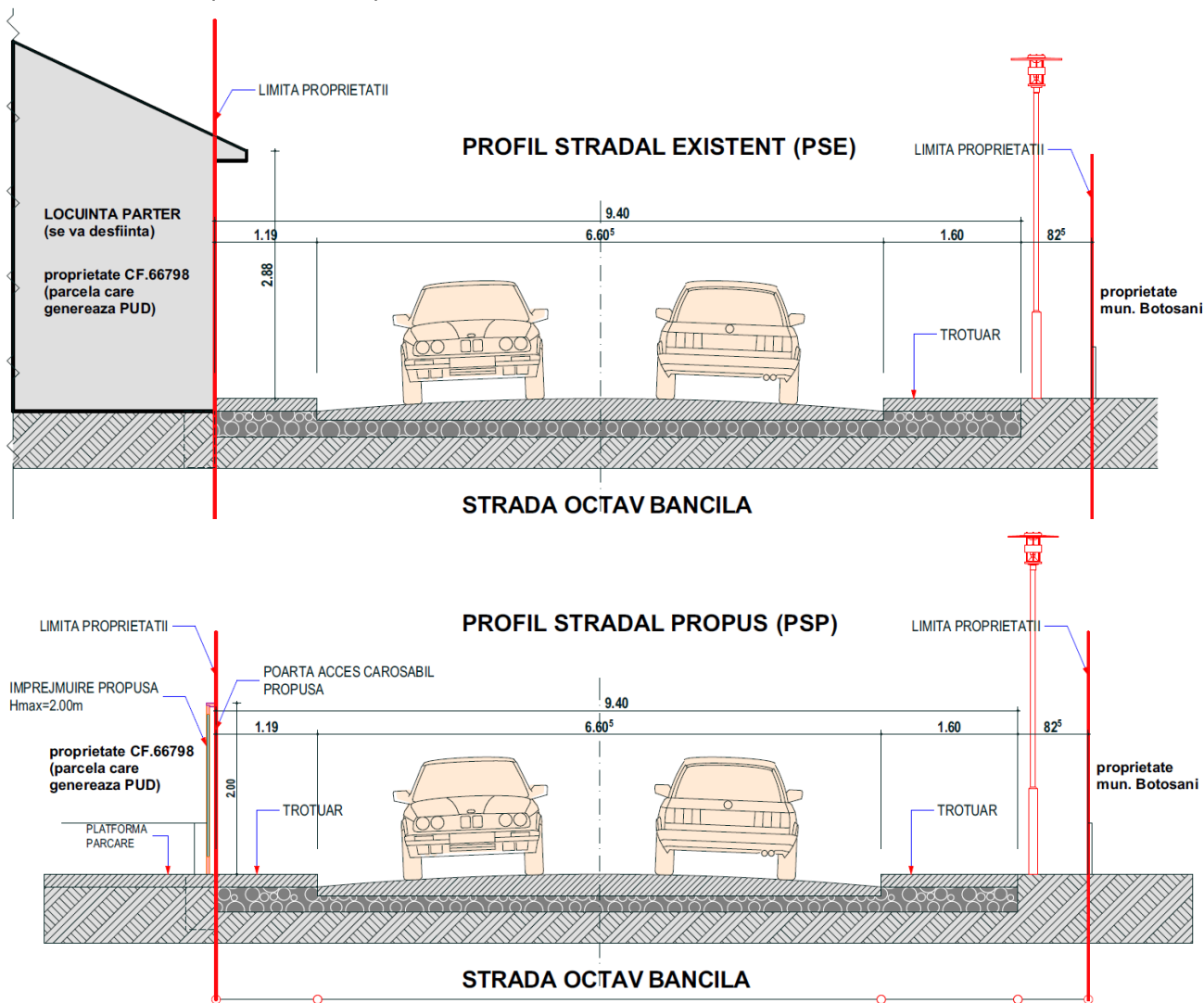
În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

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

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcțiile nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei prezintă o declivitate nesemnificativă dinspre nord-vest spre sud-est.



4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcțiile vor avea cota $\pm 0,00$ la cca.0.60m față de terenul amenajat ,in punctul cel mai inalt al amplasamentului.

4.14.REGIMUL DE CONSTRUIRE

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

Obiectivele studiate sunt: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M. Locuinta se va amplasa independent pe lot.

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

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

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

CUT = $A_{cd}/A_t = 250.76 / 450,00 = 0,55$ –mai mic decat 1.30 maxim admis prin R.L.U.B. pentru zona studiata.

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

POT = $A_c/A_t = 129.58 / 450,00 = 28.80\%$ mai mic decat max 45.00 % admis prin R.L.U.B. pentru zona studiata.

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = $(CUT/POT) \times 100 = (0.55/28.80) \times 100 = 1.91$ adică maxim 2,0 admis prin R.L.U.B.

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

- **h max. la cornisa – cca. 4.80 m față de cota terenului sistematizat;**
- **h max. la coama- cca.9.50m fata de cota terenului sistematizat.**

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Prin proiect se asigură cate 1 loc de parcare pe o platforma betonala acoperita în incinta proprietății .Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B. Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 226.76 mp, cca. 50.39% din suprafața terenului aferent, mai mult decât prevederile din R.L.U.B.(minim 10% din suprafața terenului)

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin racordarea la rețeaua oraseneasca de apa potabila.

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin deversare la rețeaua stradala.

Incalzirea obiectivului

Imobilele locuința se vor încălzi cu ajutorul unei centrale termice alimentate cu gaze naturale, prin racordarea la rețeaua existentă pe strada.

Alimentarea cu energie electrică

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

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT			DESFIINȚAT			PROPUȘ			REZULTAT PE PARCELA		
	Ac (mp)	Acd (mp)	%	Ac (mp)	Acd (mp)	%	Ac (mp)	Acd (mp)	%	Ac (mp)	Acd (mp)	%
A teren=450.00 mp												
CONSTRUCTII	74.83	74.83	16.63%	74.83	74.83	16.63%	129.58	250.76	28.80%	129.58	250.76	28.80%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0	0	0.00%				93.66	93.66	20.81%	93.66	93.66	20.81%
SPATII VERZI/PLANTATII	375.17		83.37%							226.76		50.39%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	450		100%									
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			16.63									28.80%
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0.16									0.55
INALTIME CORNISA (ATIC)-H max	2.88						4.80m			4.80m		
INALTIME COAMA	5.49						9.50m			9.50m		
NUMAR NIVELURI / PARCELA	1			1			1.91			1.91		

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

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

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

CAP.5. CONCLUZII

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

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

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

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

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

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

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

INTOCMIT, c.arh. Sebastian Dimitropol

COORDONATOR, arh. urb. Monica Bacinschi