

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, ASIGURARE UTILITĂȚI, - Str. Dragoș Vodă, nr. 41, BOTOSANI	PR.NR. 409 / 05 / 2022
	<b>beneficiar:</b> S.C. UNIQUE RESIDENCE UNITED PROPERTIES S.R.L. Str. Calea Națională – nr 42 C, BOTOSANI	Faza PUD

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**NR. PROIECT :** 409/2022 - faza PUD

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

**AMPLASAMENT:** Str. Dragoș Vodă, nr. 41, Mun. Botosani

**BENEFICIAR:** S.C. UNIQUE RESIDENCE UNITED PROPERTIES S.R.L.

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

**DATA ELABORARII :** 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 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. 800 / 25 octombrie 2021, 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. Dragoș Vodă, o subzonă predominant rezidențială cu clădiri și echipare de tip urban, în intravilanul Mun. Botoșani și este proprietate privată aparținând S.C. UNIQUE RESIDENCE UNITED PROPERTIES S.R.L..
- 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 Dragoș Vodă nr. 41.

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. Situarea obiectivului în cadrul localității:**

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în zona centrală a acestuia.

Amplasat pe Str. Dragoș Vodă, nr. 41, Botoșani, în suprafață de 492,00mp din acte și 471,00mp din măsurători, terenul aparține S.C. UNIQUE RESIDENCE UNITED PROPERTIES S.R.L. fiind dobândit prin: certificat de moștenitor nr.539 din 03.07.1986; titlu de proprietate nr.103636 din 03.10.2002; contract de vânzare/cumpărare nr.1562 din 27.08.2021.

Terenul, are formă aproximativ dreptunghiulară, și un front lung de 15,98m la strada Dragoș Vodă.

Accesul la parcelă va fi asigurat din strada Dragoș Vodă.

Se învecinează;

- spre est cu teren proprietate CAD nr. 62456 – Liceul teoretic Nicolae Iorga,
- spre sud cu strada Dragoș Vodă, CAD nr. 65879,
- spre vest cu teren proprietate Angheluță și
- spre nord cu teren proprietate Simionică N.

*Zona studiată prezintă un caracter special din punctul de vedere al construcțiilor de patrimoniu existente, în a cărei zonă de protecție se găsește imobilul studiat.*

Astfel găsim la o distanță de aproximativ 42,50m – monument istoric izolat "CASA NEAMȚU" – cod BT-II-m-B-01876 și la aproximativ 78,80m - monument istoric izolat "CASA SOFIAN" – cod BT-II-m-B-01867, azi Centrul Cultural Ecumenic.

#### **Scurt istoric:**

##### **- Casa Neamțu; Str. Dragoș Vodă - Nr. 28 – cod. BT-II-m-B-01876:**

*Dată :* Clădire de secol XIX.

*Autor :* necunoscut.

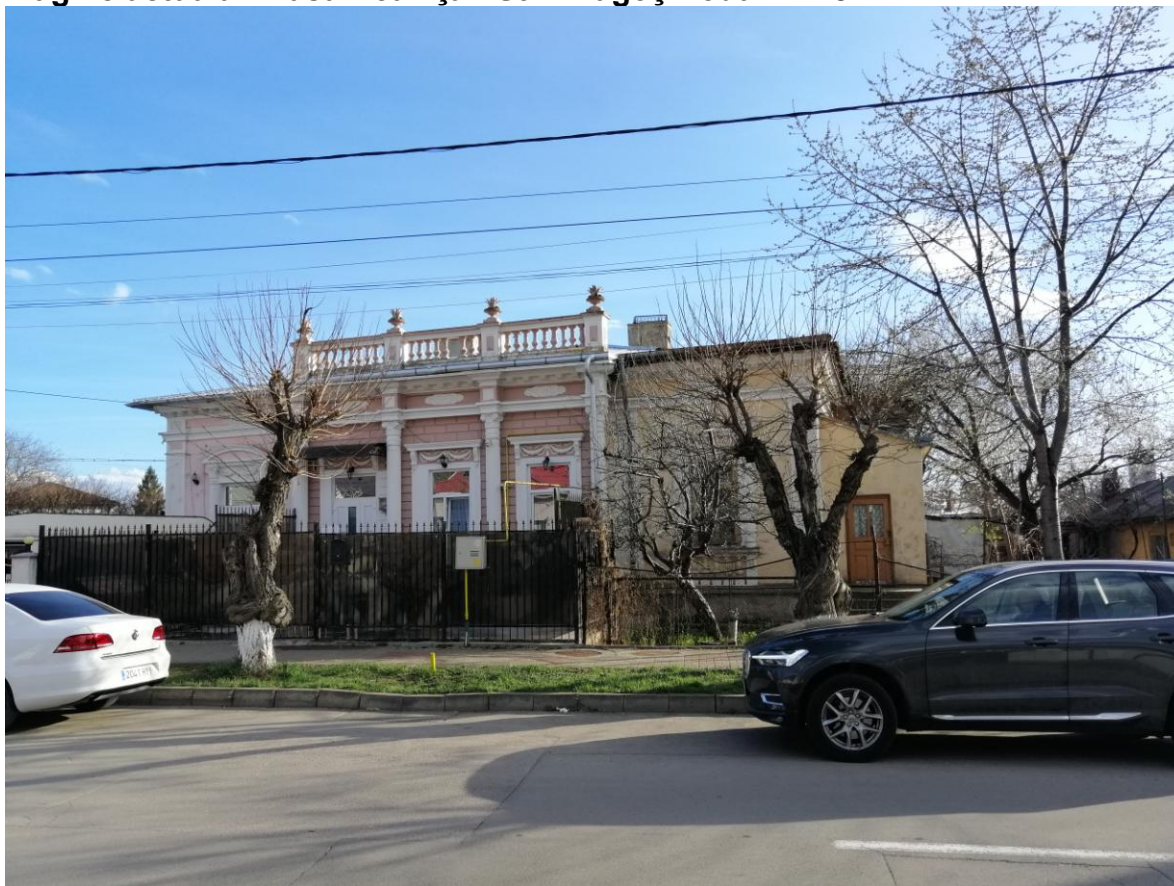
*Ctitor :* Familia Neamțu

*Istoric :* Clădire masivă având destinația de locuință, a fost ridicată de familia Neamțu, la sfârșitul secolului al XIX-lea.

Fațada principală este formată din trei ferestre, separate prin piloni în zidărie cu motive geometrice în partea superioară, are câte o fereastră înaltă cu un chenar de jur împrejur cu motiva geometrice.

Deasupra acoperișului plat, un grilaj din zid cu coloane scurte și câte un ornament cu formă geometrică deasupra. Stil eclectic clasicizant foarte bogat, coloană angajată.

**Imagine actuală - Casa Neamțu - Str. Dragoș Vodă nr. 28**



**- Casa Sofian; Str. I.C. Brătianu - Nr. 59 – cod. BT-II-m-B-01867:**

**azi Centrul Cultural Ecumenic – în reabilitare.**

*Date* : Clădire de sfârșit de secol XIX – 1900.

*Autor* : necunoscut.

*Ctitor* : Familia Nicolae și Ruxandra Sofian.

*Istoric* : Clădirea a fost construită sub influența stilului secesion. Se pare că arhitectul ar fi fost de origine franceză însă nu se cunosc nici numele acestuia nici alte date referitoare la cei care s-au ocupat de casă.

Nicolae Sofian, fost primar al orașului Botoșani, parlamentar și renumit boier moldovean din secolul al XIX-lea, și-a folosit averea pentru sprijinirea săracilor, pentru construirea de școli, spitale și de orfelinate.

Ultima sa faptă caritabilă a fost făcută înainte de a muri, când a donat statului bijuteria arhitectonică pe care o construise în centrul municipiului Botoșani, o casă în stil Secession.

A lăsat cu limbă de moarte ca imobilul să fie transformat în azil.

Tot pentru sărmani a donat și averea ce-i mai rămăsese și care se ridica la suma de trei milioane de lei.

A murit în anul 1900, la vârsta de 88 de ani, și a fost înmormântat în Cimitirul Pacea din Botoșani, alături de soția sa, Ruxandra.

Respectul de care s-a bucurat printre contemporani boierul Sofian este reflectat și de un articol din ziarul central, „Albina”, de la 1 octombrie 1900: „În Botoșani a încetat din viață Nicolae Sofian, fost senator.

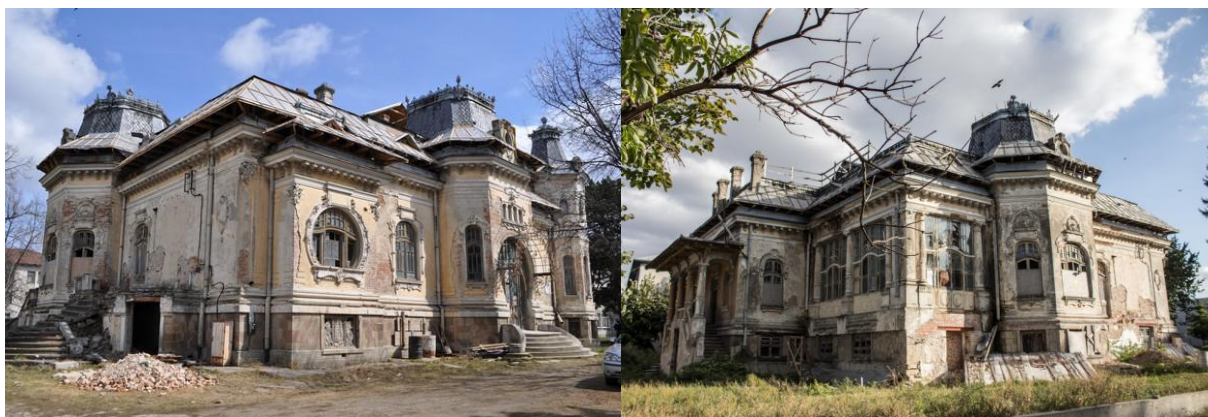
Defunctul și-a lăsat întreaga avere (trei milioane) azilului de infirmi din Botoșani, înființat de dânsul, cu condiția ca numărul paturilor să sporească de la 25 la 50, să se

înființeze patru școli agronomice pe moșiile sale și să se împartă în fiecare an, la Sfântul Nicolae, câte o mie de lei celor mai sărace familii de săteni de pe moșiile sale“.

Astăzi, la mai bine de un secol de la moartea filantropului botoșănean, atât casa, cât și mormântul se află în paragină.

Casa Sofian, cum este numită construcția, devenită monument istoric, se află în proprietatea Mitropoliei Moldovei și Bucovinei din 2003.

De aproape 10 ani de zile au loc lucrări de consolidare a fundației și structurii de rezistență.



### **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 4 – LMu2 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) – cu clădiri de tip urban.

- Prin Certificatul de urbanism nr. 800 din 25.10.2021 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, cunoaste 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 alba ori pastelate.

## 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicații

Terenul destinat obiectivului prezentei documentații este amplasat pe str. Dragoș Vodă, nr. 41, Mun. Botoșani, Jud. Botoșani .

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcatuit din:

Folosința actual: - teren curți-construcții pe o suprafață de 471,00mp din măsurători;

Accesul la imobil la momentul actual nu este asigurat.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este neconstruit, are o suprafață de 471,00mp din măsurători, forma aproximativ dreptunghiulară, o panta ușor descendentă pe direcția nord – sud, de aproximativ 3,0% și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- strada Dragoș Vodă (sud) - latura proprietății are o lungime de 15,98 ml;
- proprietate Liceul N. Iorga (est) - latura proprietății are o lungime de 27,45ml;
- proprietate Simionocă N. (nord) – latura proprietății are o lungime de 16,42ml;
- proprietate Angheluță (vest) – latura proprietății are o lungime de 29,66ml.

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

Bilantul teritorial al imobilului, in situatia existenta, este:

BILANT TERITORIAL	situatie existent				
	categ. folosinta	Proprietate S.C. Unique Residence Properties S.R.L.	supr. din acte mp	supr. măsurată mp	%
Teren CAD 60405/ UAT BOTOSANI			<b>492,00</b>	<b>471,00</b>	<b>100</b>
	curți construcții			471,00	100,00

**P.O.T. existent = 0,00 %;**

**C.U.T. existent = 0,00**

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul architectural 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. Dragoș Vodă.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenuri private –domeniul privat al Mun. Botoșani .
- *Terenul de 471,00mp destinat construcției propuse este proprietatea privată a S.C. UNIQUE RESIDENCE PROPERTIES S.R.L., dobândit prin "Contract de Vânzare-Cumpărare, nr. 1562 din 27.08.2021. "*

### 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 vâtoasă .

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 Bășeului 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.

Orașul **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 șei 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 lucrarile 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 ÷ 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, alcatuit din teren curți construcții, împrejmuit, în situația existentă este neconstruit.

Imobilul direct învecinat pe latura de vest, are construcții de locuit cu regim de înălțime Parter.

**Vedere stradală către latura vestică din Str. Dragoș Vodă**

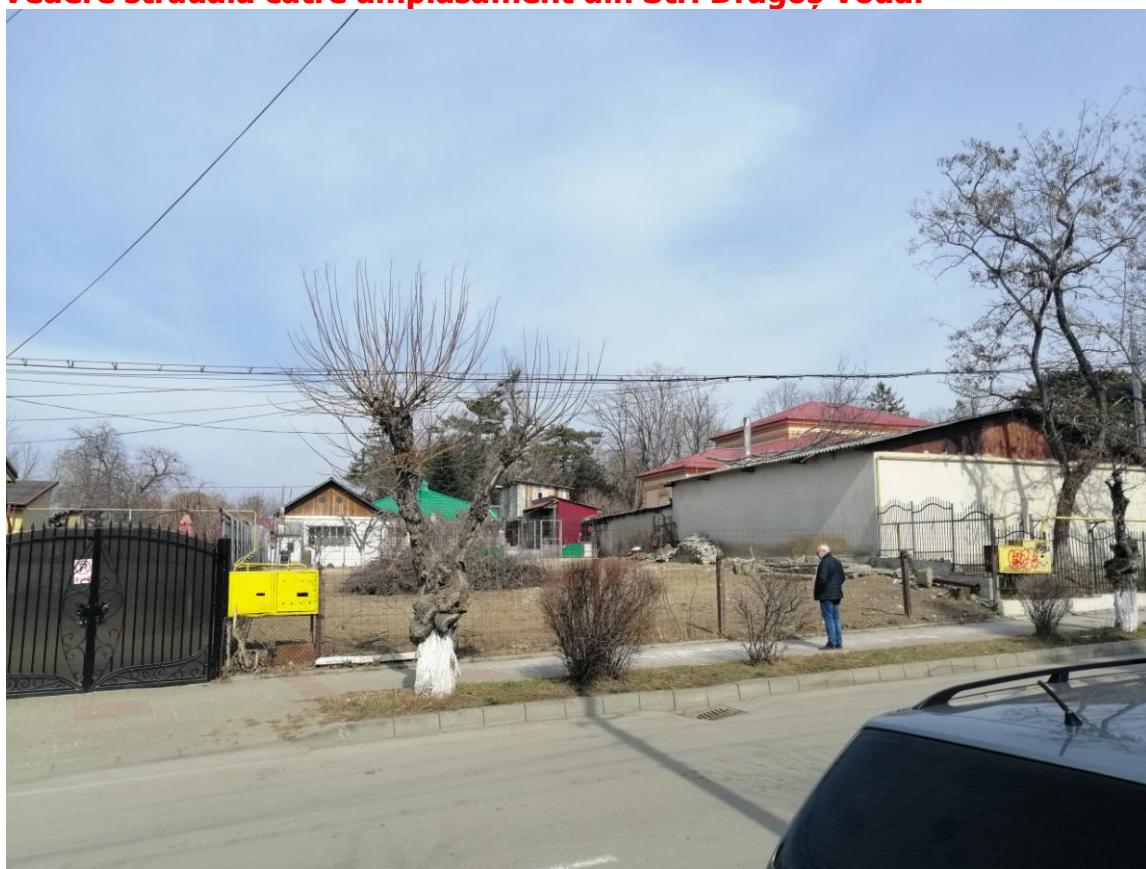


**Vedere stradală către latura estică din Str. Dragoș Vodă**





**Vedere stradală către amplasament din Str. Dragoș Vodă.**



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 – S (prezintă diferențe de nivel de cca. 0,90 m / 29,66 m), are o configurație planimetric aproximativ dreptunghiulară.

Terenul studiat nu beneficiază de acces la str. Dragoș Vodă, artera carosabilă asfaltată ce delimitează imobilul pe latura de sud.

Imobilele de locuit din zonă sunt deservite de str. Dragoș Vodă, artera carosabilă de categoria a III-a (profil transversal de cca. 16,26 m, cu carosabil de 9,00 m și trotuare laterale de cca. 2,00 m lățime și spații verzi), cu două benzi de circulație (cate unul pe sens), care asigură circulația carosabilă și pietonală între Str. Ion Pilat și Str. I.C. Brătianu.

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 afla într-o foarte 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 Dragoș Vodă.

- 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 nu beneficiază de branșament la rețelele edilitare de apă existente în zona.

- Rețeaua de canalizare din zona studiată este realizată în cea mai mare parte în sistem unitar. Canalizarea pluvială ca și cea menajeră urmărește traseul străzii Dragoș Vodă.

Imobilul existent beneficiază de branșament la rețelele edilitare de canalizare zonale.

- Încălzirea construcțiilor din zonă este asigurată în sistem local de încălzire, cu sisteme proprii de încălzire, în principal cu central 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 traseul principalelor căi de comunicație.

Imobilul existent beneficiază de branșament la rețelele edilitare zonale.

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

Imobilul existent nu beneficiază de branșament 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.

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.

Respectând 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 compozitionale***

- 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 detinută:

- crearea accesului carosabil si pietonal din str. Dragoș Vodă, în partea de sud a limitei de proprietate stradala (acces propus), continuat în incinta imobilului de o alee carosabila (6,50m – la 7,70m lungime cu profil transversal de 7,00m) aceasta constituind si platforma de parcare pentru 2 autoturisme.
- amplasarea cladirii de locuit, cu regim de înaltime subsol, parter și un etaj la o distanta de:
- 7,60 m fata de limita de proprietate stradala (împrejmuire).
- 1,00 m fata de limita de proprietate vistica (propr. Angheluță).
- 5,90m – la 6,16m fata de limita de proprietate estica (Liceul theoretic Nicolae Iorga),
- 2,00m minim - fata de limita de proprietate nordică (propr. Simionică N.).

Solutia propusa pentru amplasarea constructiei, faciliteaza atat accesibilitatea carosabilă si pietonală, retragerea fata de artera stradala cat si orientarea solara optima a încăperilor de locuit (sud și est).

Prin aceasta solutie de organizare a gospodariei se are în vedere atat asigurarea unor conditii mai bune functiunii de locuire propuse pe amplasament, cat si încadrarea în indicatorii urbanistici recomandati prin PUG si RLU.

*b. Criterii funcționale*

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

Prin aceasta 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 urmatoarelor functiuni.*

**Locuința - S+ P+1E și anexă gospodărească P**

**Locuința S+ P+1E va cuprinde:**

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

***Sc locuință = aproximativ 120,50 mp***

***Scd locuință = aproximativ 241,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 12, 05 x 9,30***

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

**Anexa - P va cuprinde:**

- **la parter:** magazine unelte grădină, foișor.

***Sc anexă = aproximativ 33,00 mp***

***Dimensiuni în plan: 6, 00 x 5,50***

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

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa IV (reduşă).  
Categoria de importanta este "constructii de importanta redusă", categoria "D".

**Suprafaţa terenului = 492,00 mp din acte şi 471,00 mp din măsurători:**

- **Total construcţii propuse:**
  - locuinta + anexă - Sc = 153,50mp
  - locuinta + anexă - Scd = 274,00mp

Bilantul teritorial al mobilului, 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>492,00</b>	471,00	100
Construcții propuse CAD 60031- C1	Locuință 4 camere, cărămidă eficientă, tablă sau țiglă + anexă gospodărească		153,50	32,59
			mp	%
Spații verzi			207,50	44,05
Circulații auto			50,00	10,62
Circulații pietonale, trotuare			60,00	12,74

- **P.O.T. propus = 32,59 - max. 35,00 %;**
- **C.U.T. propus = 0,582 - max. 0,85.**

#### **Împrejmuire:**

- Împrejmuirea existentă a proprietății se păstrează pe trei laturi. La stradă se propune realizarea unei împrejmuiți opace cu o înălțime de maxim 1,80m și o lungime de 15,98ml.

**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 INCINTA** - construcția va fi alimentată cu apă, energie electrică și canalizare menajeră de la rețelele amplasate în profilul transversal al străzii Dragoș Vodă.

- *alimentarea cu apă*

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin bransament la rețeaua urbană.

- *canalizarea*

se va asigura racordul instalațiilor interioare și exterioare prin bransare la rețeaua stradală.

- *alimentarea cu căldură*

pentru încălzirea obiectivului este prevăzută o centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale.

- *alimentarea cu energie electrică*

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin bransare la rețeaua stradală.



- *deseuri*

se va asigura colectarea selectiva (pubele) a deseurilor și evacuarea acestora de catre operatorul urban de gospodarie comunală.

**2. SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE** - suprafața de 207,50 mp spațiu verde din incintă se va amenaja cu iarbă, flori, și arbori ornamentali. Zona afectata de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

**PLATFORME, ACCES, PARCARI** - accesul carosabil și pietonal se va face din Str. Dragoș Vodă.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în interiorul proprietății.

Pentru crearea accesului auto din strada Dragoș Vodă este necesară afectarea unei suprafețe de 21,00mp (din care spațiul verde 9,00mp și 12,00mp trotuar) 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 tinand cont de:

- Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

- 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. Anexa este o construcție ușoară, alipită locuinței.

Se va asigura un nivel de protecție termică corespunzator 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 cutată pe care se vor monta sisteme de tăiere a zăpezii.

- Finisajele interioare si compartimentarile nestructurale se vor realiza cu placi de gips carton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli si 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. Dragoș Vodă 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.

- **ACCESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal nu există.

Pentru crearea accesului auto la proprietate din strada Dragoș Vodă este necesară afectarea unei suprafețe de 21,00mp (din care spațiul verde 9,00mp și 12,00mp trotuar) aflată în proprietatea primăriei municipiului Botoșani.

- **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

În caz de necesitate, mașina de intervenție a pompierilor are acces la clădiri din strada Dragoș Vodă.

#### **4.4. Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente**

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

#### **4.5. Modalitati de organizare și armonizare a constructiei propuse cu cele existente:**

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

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zona, este asigurată și prin regimul de înălțime redus ( P, P+1, P+2).

#### **4.6. Principii si modalitati 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 strazile adiacente și orientarea față de punctele cardinale.

#### **4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata și conditionari impuse de acesta.**

Zona studiată prezintă un caracter special din punctul de vedere al construcțiilor de patrimoniu existente, în a cărei zonă de protecție se găsește imobilul studiat.

Astfel găsim la o distanță de aproximativ 42,50m – monument istoric izolat "CASA NEAMȚU" – cod BT-II-m-B-01876 și la aproximativ 78,80m - monument istoric izolat "CASA SOFIAN" – cod BT-II-m-B-01867, azi Centrul Cultural Ecumenic.

Prin soluția adoptată de amplasare a locuinței în parcelă, a regimului de înălțime și a volumetriei propuse nu sunt aduse prejudicii de imagine clădirilor de patrimoniu menționate mai sus.

#### **4.8. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zona. 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 in vecinatatea amplasamentului**

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

#### **4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare**

Aceste lucrari constau în amenajarea spatiilor verzi. Se vor reface zonele afectate dupa terminarea lucrarilor de construire.

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

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

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, 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. Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Prin investitia propusa se va realiza o locuinta pe proprietate formata din camera de zi, bucatarie, trei dormitoare, trei bai și un subsol, care va asigura condiții de locuire optime pentru întreaga familie compusă din părinți și doi copii.

### **5.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului**

Investitia se va realiza integral de beneficiar.

1. Eliberare amplasament
2. Echipare
3. Construire locuinta S+P+1E.
5. Acces carosabil.
6. Spatii verzi, amenajari exterioare.

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de Primaria Botosani va putea trece la fazele DTAC si PTh. de proiectare.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, acesta se constituie in act de autoritate al administratiei locale si capata valoare juridica.

**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 asistența tehnică de specialitate.

## **BAZA LEGALA**

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

□ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;

□ ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

### **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1 ETAJ, FOISOR, PARCARE ACOPERITA, IMPREJMUIRE**

□ Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

□ Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

□ Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;

□ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;

□ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

□ Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;

□ Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

□ Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

□ Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;

□ LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

□ Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

□ Legea nr. 422/2001 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