

ARHIDESIGN CENTER

adresa: mun. Botosani, b-dul Mihai Eminescu, nr. 43 Sc.A. Et.2 Ap.6
telefon: 0744/882961
Reg. com. : J07/186/29.04.2011
Cod fiscal: Ro28407676
Cont: RO31BTRL00701202391380XX Banca Transilvania-Botosani

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXE AFERENTE FUNCTIUNII DE LOCUIRE SI IMPREJMUIRE

CAD/CF NR. 54803

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Investitor : 

Proiectant de specialitate : S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L
arh. Haralamb Constantin
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea

Coordonator urbanism : arh. Tulbure Mihai

sef proiect,
arh. Constantin Haralamb,
proiectat
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea
Coordonator urbanism,
arh. Tulbure Mihai

BORDEROU
de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz E-ON electrica
- Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei
- Aviz Telekom
- Aviz Gaz
- Avia Nova Apa Serv
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

2. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zonă
sc. I: 2000 pl. A.01
- Plan de situație - EXISTENT
sc. I: 200 pl. A.02
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. I : 200 pl. A.03
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. I : 200 pl. A.04
- Plan de situație – REGLEMENTARI EDILITARE
sc. I : 200 pl. A.05

intocmit,
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea,
verificat,
arh. Constantin Haralamb,
Coordonator urbanism,
arh. Tulbure Mihai

MEMORIU GENERAL ESTE COMPUS DIN:

1.INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului
- 1.3. Surse de codumentare legala
2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.1.1. Situarea obiectului in cadrul localitatii
- 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
- 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.
- 3.4. Caracterul zonei,aspectul arhitectural
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea ,amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6. Modalitati de organizare si armonizare 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
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor,POT,CUT)
- 4.15. Asigurarea utilitatilor (surse,retele, racorduri)
5. **BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT CONCLUZII**
- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. NR. PROIECT: 391/2022 DENUMIRE PROIECT:
- 1.3. **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXE AFERENTE FUNCTIUNII DE LOCUIRE SI IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani str. Drumul Tatarilor, nr. 25D,
CAD/CF 54803

INVESTITOR: [REDACTAT]

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L. ,
B-DUL MIHAI EMINESCU, NR. 43, SC.A, ET.2, BOTOSANI, TEL: 0744882961
DATA ELABORARII: IUNIE 2022

1.2.Obiectul studiului: Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unui imobil pentru locuinta individuala cu regim de inaltime P+M, anexe aferente functiunii de locuire si imprejmuire teren.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil cu regim de inaltime parter si mansarda cu destinația locuință unifamiliala si anexe aferente functiunii de locuire si imprejmuire teren pentru [REDACTAT] in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrarii este situat in Mun. Botosani, str. Drumul Tatarilor, nr. 25 D, Jud. Botosani CF: 54809; CAD: 54803; cu o suprafata totala de S=6415,00.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investitie este proprietatea lui [REDACTAT] Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. **83/10.02.2022** eliberat de Primaria municipiului Botosani.

1.3 Surse de documentare si baza legala:

HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botosani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografica - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legala: - Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările si completările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările si completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONA

2.1. **Concluzii din documentații deja elaborate**

2.1.1. **Situarea obiectului în cadrul localității**

Investiția se va realiza pe terenul intravilan situat în partea de Nord-Vest a municipiului Botosani caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici de grădini, pe care sunt amplasate și locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, P+M (PANA LA 10.00m). Locuința individuală propusă aparține **unității teritoriale nr.57-INTRARE STEFANESTI**- LMre1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

Tipuri de subsone funcționale în **U.T.R. 57**: IS, **LMu1, LMu2**, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG, TA → zonele LMu1 (exclusiv rezidențială) și LMu2 (predominat rezidențială) LMre1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

Situația juridică

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Drumul Tatarilor, nr.25D, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu **nr. 54803 la numărul cadastral 54803**.

Imobilul este proprietate a domnilor [REDACTAT], fiind dobândit ca urmare a **contractului de vânzare – cumpărare imobiliară**, autentificat cu **nr. 214/17.02.2011**.

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- teren proprietate privată aparținând doamnei [REDACTAT] A cu suprafața de 6415,00 mp din acte și **6415,00 mp din măsurători**, teren intravilan.

Categoria de folosință – arabil și teren curți construcții

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare "D".

2.1.2. **Concluziile studiilor de fundamentare**

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice efectuate de S.C. GEOARP NORD EST S.R.L. Botosani si studiu geotehnic realizat de S.C. DRINCON S.R.L. Botosani.

Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara Botoșani și studiul geotehnic verificat figureaza la anexe.

2.1.3. **Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (arabil și construcții) se afla în **unitatii teritoriale nr.57-INTRARE STEFANESTI-** LMre1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare edilitara de tip urban

Imobilul este situat in totalitate in teritoriul intravilan, in partea de Nord-Vest a orasului.

Tipul zonei incadrate in Unitatea Teritoriala **nr.57(INTRARE STEFANESTI)** Functiunea dominata fiind Pcs (COMPLEXE SPORTIVE) .

Tipuri de subzone functionale in U.T.R. 17: IS, **LMu1, LMu2**, Pp, Pcs, GT+TE, CCr, CCp. → zonele LMu1(exclusiv rezidentiala) si LMu2(predominat rezidentiala), situl locuintei propuse situandu-se pe strada Drumul Tatarilor, strada de mici dimensiuni idealungul careia se gasesc locuinte unifamiliale pe ambele laturi .

Interdictie temporara de construire pana la intocmire si aprobare **Plan urbanistic de detaliu.**

Conform documentatiei faza P.U.G. aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, 55/2010 și 383/2011 R.L.U. sunt permisiuni de realizari de constructii.

2.2. **Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Propunerile pe care le înainteaza investitorul vin în concordanta cu functiunile existente in zona si **U.T.R. nr.57-INTRARE STEFANESTI-** - LMu1 - subzona rezidentiala cu cladiri P; P+1E, P+M (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare: telefonie , salubritate , energie electrica , televiziune prin cablu, canalizare si alimentare cu apa.

Unitatea Teritoriala nr.57-INTRARE STEFANESTI-

- are urmatoarele functiuni complementare - intravilan: Is, LMu1, LMu2,LMre2, Llu2, Pp,Pcs GC+TE, CCr, CCp , TAG (in zone inundabile), TA

- are urmatoarele functiuni complementare - extravilan: LMrf (locuinte necesare exploatarilor agricole), A, CG+TE, CCR, TA, CD.

- functiuni interzise intravilan:, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S, TAG (cu exceptia zonelor de 8.57.3)

- functiuni interzise extravilan: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu1, Llu1, Llu2, I1,I2,Pcs,CCf,5.

Conform PUG si RLU aprobat tipurile de subzone din **U.T.R.57** sunt: LMu1 (functiune predominanta) -Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E, P+2E (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare: canalizare ,telefonie , salubritate , energie electrica , televiziune prin cablu si are urmtoarele tipuri de subzone complementare **IS,LMU2, Pp, CCr, CG+TE.**

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul apartine zonei de climat temperat-continental cu puternice influente baltice, ceea ce confera un regim de precipitatii bogat atat pe timpul iernii, cat si pe timpul verii si temperaturi cu 1-2^o mai scazute in comparatie cu alte regiuni din Podisul Moldovei.

Din observatiile meteorologice plurianuale se constata ca din punct de vedere termic zona analizata este caracterizata prin temperaturi medii anuale de 8-9^oC. Temperatura minima a aerului coboara pana la cca. - 20^oC in lunile de iarna si atinge valori maxime de cca. 39^oC in cele de vara. Cea mai calda luna a anului este iulie (cu o temperatura medie de 21.4^oC – MC001/6_201), iar cea mai rece, ianuarie cu o temperatura medie de 1,9^oC – Mc001/6_2013.

Din punct de vedere al pozitiei latitudinale, amplasamentul studiat este situat in dreptul paralelei de 47° 43' 07" N și 26° 40' 52" unde razele solare formeaza cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidenta între 14° 12' și 58° 19'. Variatia de aproape 47° este prima cauza a diferentelor mari de temperatura a aerului între iarna și vara, în zona amplasamentului investigat.

Cantitatile de precipitatii sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) in lunile de vara (iunie – iulie) si valori mai scazute în lunile de iarna - începutul primaverii (ianuarie – februarie – martie).

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in Jud. Botoșani, str. Drumul Tatarilor, nr.25 D mun. Botoșani cu o suprafata totala de S=6415,00 mp.

Terenul studiat este delimitat:

- nord-est- Proprietate privata – CF 67043
- nord-vest – „Drumul Tatarilor”
- sud- vest – Proprietate privata – CF 68750
- sud- est – proprietate privata

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren aferenta (masurata) de 6415,00 mp, sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent 0,00 → **POT propus = 4.3**
- coeficient de utilizare a terenului existent 0,00 → **CUT propus = 0.10**

Bilant Teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	6415.00	100.00	6415.00	100.00
SPATIU VERDE	6415.00	100.00	5418.71	73.88
PIETONAL	0.00	0.00	194.07	3.03
CAROSABIL	0.00	0.00	527.22	8.22
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	275.00	4.29

Constructii Sdc	0.00	475
P.O.T.	0.00	4.30
C.U.T.	0.00	0.10

Vecinatati:

- nord-est- Proprietate privata – CF 67043
- nord-vest – „Drumul Tatarilor”
- sud- vest – Proprietate privata – CF 68750
- sud- est – proprietate privata

3.3. **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.**

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in **Unitatea Teritoriala nr.57- INTRARE STEFANESTI**

Unitatea Teritoriala **nr.57 (INTRARE STEFANESTI)**

Funciunea dominata fiind Pcs (COMPLEXE SPORTIVE).

– are urmatoarele functiuni complementare: Is, LMu1, LMu2, Llu1, Pp, GC+TE, CCr, CCp

- functiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S

Conform PUG si RLU aprobat tipurile de subzone din **U.T.R.17** sunt: LMu1 (functiune predominanta) -Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E, P+2E (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare: canalizare ,telefonie , salubritate , energie electrica , televiziune prin cablu si are urmatoarele tipuri de subzone complementare **IS,LMU2, Pp, CCr, CG+TE.**

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona rezidentiala cu cladiri P; P+1E/2E, (pana la 10m), subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism aprobate -U.T.r. nr.57, LMre1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare edilitara de tip urban.

3.4. **Destinatia cladirilor**

In zona studiata sunt construite locuinte cu regim de inaltime P, P+1E/2E, , zona tip LMu1/LMre1, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10,00m in directa proximitate a terenului studiat.

Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii:

- zona strazilor-domeniu public.
- terenuri private- proprietate a persoanelor publice sau private.

-terenul destinat solutiei propuse- terenul proprietate privată aparținând lui

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

1. Amplasamentul studiat este situat pe un platou slab inclinat catre N care in conditiile actuale este stabil si nu este inundabil.

2.Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu caracteristici macroporice.Terenul este susceptibil la tasari mari si diferite.

3.Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi mai mari de 4.00 m de la CTN(informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent si este puternic influențat de infiltratiile din retelele edilitare din zonă.

4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili in functie de adâncimea minime de înghet a grosimii stratului de sol vegetal si umpluturi si a caracteristicilor terenului de fundare.:

- adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;

-grosimea umpluturilor;

-respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – H_i+20 cm;

-încastrarea fundatiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm;

-adâncimea de fundare recomandata – 150 pana, in functie de umpluturile depistate;

5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Ppl**;

- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	1.00	170	190
-2.00	1.00	190	210

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

Se va respecta conditia $P_{ef} < P_{pl}$, in caz contrar se va trece la imbunatatirea terenului de fundare.

6.Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

In urma efectuarii analizelor asupra stratului de fundare se recomanda fundarea directa pe stratul de argila prafoasa.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, susceptibil la tasari mari si diferite.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scazute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda

rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari și diferențiate și de asemeni tronsonarea cladirilor, funcție de normativele în vigoare.

7. Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarelor măsuri suplimentare:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apa;
- se interzice, lăsarea săpăturilor deschise, timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;

Rețelele de alimentare cu apă și canalizare situate în apropierea construcțiilor, se vor amplasa direct în pământ la distanțe mai mari de 3,0 m, iar dacă nu este posibil, se vor amplasa în canale de protecție subterane, la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor.

8. Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
- argila prafoasă, teren tare, categoria a II a;
- argila, teren foarte tare, categoria a II a;

9. Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;

- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;

- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;

- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

10. La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

11. Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

12. Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;

- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;

- la fazele determinate cerute de ISC;

13. La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.

Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betoanelor se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.

Lipsa acestui proces verbal discolpa geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectată.

14. Adâncimea de îngheț a județului Botoșani este cuprinsă între 1.00 -1.10 ml.

Analiza fondului construit existent

Terenul propus studiului este liber de sarcini. In zona propusa pentru amplasare exista mai multe constructii de locuinte cu regim de înălțime P, P+1E/M aparținând diferitelor persoane private.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din carimida sau blocuri ceramice; acoperis din tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

3.6. Echiparea existenta

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

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece, alimentarea locuintei se va face din bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrica si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Telefonizare - exista retea la limita de proprietate din str. Drumul Tatarilor.
- Evacuarea apelor menajere se va face in reseaua existenta de canalizare prezenta pe strada Drumul Tatarilor.
- Alimentare cu gaze naturale din reseaua existenta prezenta pe strada Drumul Tatarilor .

4.REGLEMENTARI

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program propusa de beneficiar este **construire locuinta P+M, anexe aferente functiunii de locuire si imprejmuire.**

Spatiile in cladirea propusa sunt distribuite astfel :

PARTER-locuinta

PLAN PARTER - INVENTAR INCAPERI		
INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
P01	HOL INTRARE	15
P02	DORMITOR	20
P03	BAIE	10
P04	BUCATARIE	25
P05	LIVING	35
P06	DORMITOR	20
P07	DORMITOR	20
P08	HOL/CASA SCARII	15
		160.00 m ²

Parter:

TOTAL	Su parter	= 160,00 mp
	Sc parter	= 203,00 mp

LOCUINTA-Mansarda :

INVENTAR INCAPERI - ETAJ 1		
INDICATIV INCAPERERE	DENUMIRE INCAPERERE	SUPRAFATA (mp)
M01	DEPOZITARE	15
M02	DORMITOR	20
M03	BAIE	10
M04	BUCATARIE	25
M05	LIVING	35
M06	DORMITOR	20
M07	DORMITOR	20
M08	HOL/CASA SCARII	15

160.00 m²**LOCUINTA-MANSARDA:**

TOTAL Su mansarda = 160,00 mp
Sc mansarda = **203,00 mp**

Foisor:**Sc foisor = 30 mp****Garaj**

INVENTAR INCAPERI - GARAJ		
INDICATIV INCAPERERE	DENUMIRE INCAPERERE	SUPRAFATA (mp)
M01	GARAJ	37.00

37.00 m²

TOTAL Su garaj = 37,00 mp
Sc garaj = **42,00 mp**

Suprafata Construita (amprenta sol) = 275.00 mp
Suprafata Utila Desfasurata S.U.D = 357.00 mp
Suprafata Construita Desfasurata S.C.D. = 475.00 mp

1)LOCUINTA P+Mcu garaj inclus:-dimensiuni in plan: **L max =17,80 m; l max= 13.70 m**

- regim de inaltime: **P+M (max. 8,50 m)**
- corp unic cladire cu (H rap. la Cota +0,00.):
 - H la coama - 8,50 m;
 - H min. la streasina - 6.02 m;

2) Foisor:

- dimensiuni in plan: **L max =6,00 m; l max= 5,00 m**
- regim de inaltime: **P (max. 4,50 m)**
 - corp unic cladire cu (H rap. la Cota +0,00.):
 - H la coama - 4,50m;
 - H min. la streasina - 3.00 m;

3) Anexa:

- dimensiuni in plan: **L max =7,00 m; l max= 6,00 m**
- regim de inaltime: **P (max. 4,70 m)**
 - corp unic cladire cu (H rap. la Cota +0,00.):
 - H la coama - 4,70 m;
 - H min. la streasina - 3.20 m;

-PLATFORME, ACCESE, PARCARI - Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face domeniu public respectiv dinspre Str. Drumul Tatarilor (carosabil acces pietoni/automobile, respectiv pe latura estica a amplasamentului. Conform HG 525-96, anexa 5 art. 5.11.1 se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta cu posibilitatea intoarcerii autovehicolului pentru a iesi cu fata din proprietate pentru siguranta traficului.

F. SISTEM CONSTRUCTIV:

Proiectul prevede realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+M si Garaj.

Cladirile vor fi realizata pe varianta de structura tip cadre din b.a. , pe fundatii continue sub zirurile din B.C.A.

Foisorul va fi realizat din soclu din B.A., cu elemente din lemn pentru structura si sarpanta cu invelitoare similara cu cea a locuintei, respectiv tabla tip tigla.

- FINISAJELE INTERIOARE

- pentru pardoseli -gresie in vestibul, bai si bucatarie; parchet in living, dormitoare; pardoseala antiderapanta granit pentru terase.
- pereți, plafoane- tencuieli si vopsitorii cu vopsea lavabila,
- ușile interioare vor fi din lemn baituit si lacuit .

-FINISAJELE EXTERIOARE

Se propun deci următoarele finisaje exterioare:

termosistem fațada (termoizolatie 10 cm vata minerala, masa de șpaclu armata cu plasa din fibra de sticla, tencuiala decorativa culoare alb si gri pe fatada scurta, cu arii de piatra decorativa marcate cu rigle decorative din lemn baituit.

Tâmplăria exterioară se va realiza din P.V.C. cu textura de lemn – culoare wenge ; Finisajele propuse sunt doar recomandate de proiectant, eventualele înlocuiri putandu-se realiza cu alte materiale având calități similare cu cele din proiect.

4.2. **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei**

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuință individuală privată, garaj și foisor toate având următoarele caracteristici.

Clasa de importanță IV.
Categorie de importanță D.
Grad de rezistență la foc IV.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Accesul auto și pietonal se face exclusiv din str. Drumul Tatarilor, pe latura din Nord-Vest, conform planșei de reglementări urbanistice A-03.

ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str. Drumul Tatarilor

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

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

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente.

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zona, este asigurată prin regimul de înălțime pentru locuința conform C.U.

Împrejmuirea parcelei se va realiza cu două tipuri de garduri, cel de la strada respectiv va fi unul din materiale durabile, aspectuos cu un design direct inspirat din volumul locuinței unifamiliale pentru armozierea frontului stradal, iar gardul secundar va fi realizat din stalpi din metal și module din plasa zincată și va fi dispus pe laterale și partea posterioară a parcelei, acesta va fi însoțit din o linie ritmată de arbori ornamentali tip tuia .

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul forma terenului, poziția acestuia față de domeniul public (drum acces str. Drumul Tatarilor), clădirile existente sunt locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1 și P+2E, P+M, toate fiind împrejmuite.

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

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitatea propusă a se desfășura în cadrul obiectivului nu va polua fizic sau biologic mediul, deci nu va fi o poluare de tipul: zgomot (valori peste limitele admisibile), radiație electromagnetică, radiație ionizată, poluare biologică (microorganisme, viruși).

Tipurile și cantitățile de deșeuri rezultate:

Deșeuri menajere 100 kg/lună

Deșeurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate în baza contractului încheiat în vederea depozitării pe o platformă de deșeuri autorizată.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului corespunzător în P.U.D.

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele

propușe în zona studiată.

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

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejurimi și accese.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație.

Accesul la parcelă se face din strada Drumul Tatarilor, stradă modernizată cu strat de uzură din asfalt cu pietonal tip trotuar. Lățimea străzii este de aproximativ 6.00, iar lățimea trotuarelor este de aproximativ 1,00 metri. Strada Drumul Tatarilor este stradă cu două sensuri carosabile cum este prezentat în planșa A.03.

Limita de proprietate este retrasă la aproximativ 5.72 m față de axul drumului existent și împrejurime existentă va fi dispusă la +/-5.78 m față de axul drumului respectiv retras în paralel cu 20 de cm față de limita de proprietate dinspre strada Drumul Tatarilor.

Construcția propusă nu va influența negativ traficul auto și pietonal din zonă va fi retrasă la aproximativ 100.20 m față de limita de proprietate paralele cu strada Drumul Tatarilor.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

După executarea construcției se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului în cadrul parcelei.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT).

Alinierea construcțiilor:

- Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conform planșei reglementări urbanistice A-03 .

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

- Construcția (locuința) este amplasată astfel:
- 100.20 m față de limita de proprietate cu domeniul public str. Drumul Tatarilor în partea de Nord-Vest
- 1,23 m față de proprietate privată pe partea din Nord-Est a terenului;
- 3,83 m față de limita de proprietate privată în partea de Sud-Vest;
- 278,17 m față de limita de proprietate privată din partea de Sud-Est.

Înălțimea construcțiilor:

Locuința individuală propusă va avea o înălțime maximă de 8,50 m la cornișă și de 6.02 m la streasina, foisorul va avea înălțimea maximă de 4.50m și 3.00 la streasina, garajul cu înălțime maximă de 4,70 și înălțimea la streasina de 3.20.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

- Obiectivul propus este o clădire/locuință individuală cu regim de înălțime P+M, un foisor de dimensiuni reduse și un garaj cu regim de înălțime P, terenul fiind relativ plat sistematizarea verticală fiind una neglijabilă și va fi soluționată la etapa D.T.A.C.

Bilant Teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	6415.00	100.00	6415.00	100.00
SPATIU VERDE	6415.00	100.00	5418.71	73.88
PIETONAL	0.00	0.00	194.07	3.03
CAROSABIL	0.00	0.00	527.22	8.22
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	275.00	4.29
Constructii Sdc	0.00		475	
P.O.T.	0.00		4.30	
C.U.T.	0.00		0.10	

P.O.T. existent = 0.00% → Propus 4.30%

C.U.T. existent = 0.00% - C.U.T. propus = 0.10

4.15. organizarea circulațiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectivă) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că strada Drumul Tatarilor, nr.25 se încadrează în ceea ce privește profilul transversal în reglementările specifice.

4.16. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Canalizarea menajeră se va face prin intermediul rețelei locale

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin branșamentul locuinței la rețeaua existentă.

Incalzirea se realizează pe baza unui centrale termice pe gaz alimentată din rețeaua locală.

Alimentarea cu apă potabilă este asigurată prin branșamentul locuinței la rețeaua existentă.

5. CONCLUZII:

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit, depozitare si locuri de parcare pentru acestea.

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

1. Eliberare amplasament;
2. Echipare;
3. Amenajare teren
4. Platforme si trotuare incinta
5. .Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth - DE). Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza caruia certificatul de urbanism emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazele de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

Intocmit,
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea,
verificat,
arh. Constantin Haralamb,
Coordonator urbanism,
arh. Tulbure Mihai

Lista de responsabilitati

SEF PROIECT:

arh. Haralamb Constantin

PROIECTAT:

arh.stg. Balinisteanu Ciprian-Mircea
arh. Haralamb Constantin

SPECIALITATEA URBANISM:

arh. Tulbure Mihai

SPECIALITATEA INSTALATII:

ing. V. Filip

Intocmit,
arh. Stg. Balinisteanu Ciprian – Mircea,
verificat,
arh. Constantin Haralamb,
Coordonator urbanism,
arh. Tulbure Mihai