

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA, FOISOR si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Str. alea Marcel Olinescu – nr 7	PR.NR. 263 / 06 / 2015
	beneficiar: ANTON IULIAN DUMITRU si ANTON LUCIA BOTOSANI	Faza PUD

PROIECT NR. 263 / 2015
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,
ANEXA GOSPODAREASCA, FOISOR,
si IMPREJMUIRE TEREN
BOTOSANI, Str. alea Marcel Olinescu – nr 7

faza :
PLAN URBANISTIC de DETALIU

BENEFICIAR : **ANTON IULIAN DUMITRU si**
ANTON LUCIA
Botosani

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

LISTA DE RESPONSABILITATI

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

SEF PROIECT : C.arh. Munteanu Iacob Rodica

PROIECTAT:

C. arh. Munteanu Iacob Rodica

RIDICARE TOPOGRAFICA:

Ing. Gologan Iulian

STUDIU GEOTEHNIC:

Ing. geolog Nistor Corneliu

BORDEROU

PIESE SCRISE

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

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL LUCRARI

2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

3.2. Suprafata ocupata, limite si vacinatati

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

3.4. Caracterul zonei , aspectul architectural urbanistic

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

3.6. Titlu de proprietate asupra cladirilor

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

3.8. Analiza fondului construit existent

3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.4. 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 a constructiei propuse cu cele existente

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

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

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

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

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

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

PIESE DESENATE

A1	Plan încadrare în zonă	Scara 1:2000
A2	Plan situatie – existent	Scara 1:200
A2'	Plan situatie – circulatii	Scara 1:2000
A3	Reglementari urbanistice	Scara 1:200
A4	Regimul juridic	Scara 1:200
A5	Reglementari edilitare	Scara 1:200
A6	Afisare anunt pe amplasament	Scara

anexe :

- Certificat de Urbanism nr. 167 / 30 martie 2015, eliberat de către Primăria Mun. BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil nr. 3518 / 13 septembrie 2005 ,
- Ridicare Topografica .
- Studiu Geotehnic.
- Declaratie notariala pentru asumare raspundere construire pe teren situate in afara limitei de stabilitate.

avize :

- E-ON energie,
- Mediu
- aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei.
- Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism

S.C. AGORA S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA, FOISOR si IMPREJMUIRE TEREN, BOTOSANI, Str. aleea Marcel Olinescu – nr 7	PR.NR. 263 / 06 / 2015
	beneficiar: ANTON IULIAN DUMITRU si ANTON LUCIA BOTOSANI	Faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR. PROIECT : 263/2015 - faza PUD

DENUMIRE PROIECT : "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA,
FOISOR si IMPREJMUIRE TEREN"

AMPLASAMENT: Str. aleea Marcel Olinescu, nr.7, Mun. Botosani, Jud. BOTOSANI

BENEFICIAR: ANTON IULIAN DUMITRU si ANTON LUCIA

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

DATA ELABORARII : IUNIE 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- 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 parcela 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. 167 / 30 martie 2015, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

-Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru construirea unei locuinte particulare cu regimul de inaltime P+M, o anexa gospodareasca, un foisor si o imprejmuire pe un teren proprietate privata.

-Amplasamentul lucrarii este situat pe Str. aleea Marcel Olinescu, respectiv subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, in intravilanul Mun. Botosani si este proprietate privata apartinand familiei Anton Iulian Dumitru si Anton Lucia.

- Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și

servituțiile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada aleea Marcel Olinescu nr.7 .

Prin PUD se vor stabili elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire.

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei.
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- racordarea noului obiectiv la circulatia orasului.
- integrarea si armonizarea constructiei propuse cu cele existente.
- circulatia juridica a terenurilor.
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în zona de sud vest a acestuia ,caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe relative mici de gradini.

Situat pe Str. aleea Marcel Olinescu nr.7, Botosani, in suprafata de 1000,00mp, teren este liber de sarcini si apartine familiei Anton Iulian Dumitru si Anton Lucia fiind dobandit prin Contract de Vanzare/Cumparare nr.3518 din 13.09.2005. Prin acelasi contract este dobandit si dreptul de servitute pentru caile de acces.

Terenul, avand forma apoximativ trapezoidala, are un front lung de 40,78m la aleea Marcel Olinescu si un front mic de 24,65m catre drum de servitute. Accesul la parcelă este asigurat din aleea Marcel Olinescu.

Se invecineaza:

- spre nord-est cu aleea Marcel Olinescu,
- spre nord-vest cu drum de servitute,
- spre sud-est cu teren proprietate Ionita Adrian,
- spre sud-vest cu teren proprietate Nemtanu V.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat intocmirea unui studiu geotehnic si o ridicare topografica. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic si ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la anexe.

2.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate:

- Destinatia terenului conform PUG –UTR 61-LMu1 – subzona exclusive rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00m.
- Certificatul de urbanism nr.167 din 30.03.2015 eliberat de Primaria Mun. Botosani, propune amplasarea pe terenul proprietatea familiei Anton – a unei locuinte cu anexa gospodareasca, foisor si imprejmuire teren, ce va fi construita intr-o etapa ulterioara aprobarii PUD si DTAC.

Zona de amplasament fost- terenuri agricole, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de dupa anii '90 si ulterior a parcelarilor, cunoaste in ultima perioada un ritm

sustinut de infiintare / construire de noi gospodarii, cu cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot si regim de inaltime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice, acoperire cu tabla sau 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 pastelata.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului prezentei documentatii este amplasat pe str. aleea Marcel Olinescu, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani.

Conform R.G.U.(H.G. nr.525/1996) anexa 4 – accesele carosabile, pietonale si parcajele se vor solution astfel:

Accesul auto si pietonal se va realiza din aleea Marcel Olinescu (care este nemodernizata) ce constituie drept de servitute. In prezent calea de acces are o latime de 4,00m si este drum de pamant.

Este propusa (necesara) o supralargire a circulatiilor (conform plansei de reglementari): toti proprietarii care se invecineaza cu aleea Marcel Olinescu vor realiza retrageri de 1,50m fata de limitele de proprietate astfel incat sa se asigure fluidizarea circulatiei. Retragerile propuse vor permite realizarea unui trotuar cu o latime de 1,50m si o suprafata carosabila ce va avea o latime de 5,50m.

In acest sens, proprietarul (Anton Iulian) se va retragere cu 1,50m fata de limita de proprietate pe toata latura comuna cu Str. aleea Marcel Olinescu si 1,00m pe latura drumului de servitute.

Pe proprietatea familiei Anton, se prevede prin pud o supralargire (de 12mp) in dreptul portilor. Astfel este asigurat atat spatial necesar pentru pubele si colectarea deșeurilor menajere cat si accesul carosabil si spatiu de manevre pentru mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru terenul studiat parcare se va realiza in interiorul incintei, in garaj sau pe accesul carosabil catre acesta.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este liber, o suprafata de 1000,00mp, forma trapezoidala, o panta de aproximativ 5,7% si are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- aleea Marcel Olinescu (nord-est) - latura proprietatii are o lungime de 40,78 ml;
- aleea de servitute (nord-vest) - latura proprietatii are o lungime de 24,65ml;
- proprietate Ionita Adrian (sud-est) - latura proprietatii are o lungime de 24,71ml;
- proprietate Nemtanu V (sud-vest) –latura proprietatii are o lungime de 40,59ml.

Beneficiarul mai detine drepturi de servitute conform act de proprietate si extras de carte funciara anexate la documentatie.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul are suprafata de 1000,00mp si este liber de sarcini:

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 zona sunt construite majoritatea in anii de dupa 1989, au un regim de inaltime P, P+1, P+2 maxim, o arhitectura adaptata zilelor actuale, cu finisaje moderne si durabile.

Locuinta propusa va fi construita pe doua nivele, respectiv parter si mansarda, cota zero fiind la aproximativ 0,20m fata de cota terenului natural la fatada principala.

3.5. Destinatia si starea cladirilor existente

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P, P+1, P+2, respectiv un ansamblu de locuinte particulare, realizat in perioade diferite si abordari arhitecturale diferite.

3.6. Titlu de proprietate asupra terenurilor

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in trei categorii de proprietate:

- Zona strazilor –domeniu public de interes local – Str. alea Marcel Olinescu.
- Terenuri private –proprietate a persoanelor fizice.
- Terenuri private –drept de servitute personae fizice.
- *Terenul de 1000,00mp destinat constructiei propuse este proprietatea privata a familiei Anton, dobandite prin "Contract de Vanzare-Cumparare, nr.3518/13.09.2005.*

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Amplasamentul se situeaza in conditiile cadrului natural specific municipiului Botosani, aflandu-se sub incidenta cutremurelor din zona Moldovei, cu epicentrul in regiunea Vrancei.

Terenul de fundare prezinta urmatoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal cenusiu-galbui ;
- argila prafoasa galbena ;

Construcția se incadreaza în riscul geotehnic redus, categoria geotehnica 1, în conformitate cu normativul NP 074/2014.

Concluzii:

1. Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa.
2. Terenul studiat pentru amplasare investitie nu este supus pericolului inundatiilor.
3. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos galben .
4. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, 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.
5. Ca solutie de fundare se recomanda fundarea directa in complexul argilos prafos galben.
6. Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:
 - pentru adancimea de fundare $D=1,20m$ $P_{pl} = 250Kpa$
 - pentru adancimea de fundare $D=1,50m$ $P_{pl} = 275Kpa$În forajul executat apa subterană apare la adancimi de 9,00 – 11,00m de la cota naturala a terenului, fiind cantonata in complexul de argile prafoase.
7. Intrucat terenul de fundare se incadreaza in categoria pamanturi sensibile la umezire grupa A, la proiectare, executie si exploatarea constructiei se vor respecta prescriptiile

Normativului P7/2000.

8. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.
 9. La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare .
 10. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele in vigoare.
 11. La proiectare se vor avea in vedere precizarile Normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea maxima de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada.
-
12. Adancimea de inghet a judetului Botosani este cuprinsa intre -1,05m si -1,10m.
 13. Conform Normativului P 100/1 – 2013, zona studiata se incadreaza in zona de hazard seismic cu acceleratia terenului $a_g=0,20g$, $T_c=0,7s$. Zonarea valorilor de vant a acceleratiei terenului sa luat in functie de intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) $IMR=100$ de ani.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mici decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este inclinat, cu o coborare pe directia V –E (prezinta diferente de nivel de cca. 2,90m / la 48,70ml), are o configuratie planimetric trapezoidala.

Terenul studiat cu destinatia de locuinta, este amplasat in cadrul unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2.

3.9. Echiparea existent

Zona studiata beneficiaza (dispune) de: energie electrică, stalpi electricitate amplasati pe alea Marcel Olinescu.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

În urma 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:

Elemente de tema

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei locuințe P+M unifamilială cu amplasament independent pe lot, cu anexa gospodărească, foișor și cu împrejmuirea terenului aferent.

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 zona.

Descrierea solutiei

Respectand cerintele propuse pentru acest obiectiv de investitii, a optiunilor privitor la structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, dar tinand seama si de particularitatile amplasamentului, prin solutia propusa se urmareste asigurarea conditiilor optime de functionare a spatiilor propuse, precum si incadrarea armonioasa in ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii de locuit față de punctele cardinale se realizeaza cu indeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea insoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie sa asigure însorirea incaperilor locuibile pe o durata de minimum 1½ ore la solstiul de iarna sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

- Asigurarea iluminatului natural

- Asigurarea confort psihologic (asigurarea perceperii 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

- zonificarea pregnantă a funcțiilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- marcarea volumelor construcției precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din incaperile aflate in interiorul clădirii.

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 funcționii de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

Se propune realizarea urmatoarelor functiuni.

Locuinta P+M va cuprinde:

- **la parter:** hol de acces, bucatarie, camera de zi, baie de serviciu, sauna, camera central termica, garaj si scara.

- **la mansarda:** 3 dormitoare un dresing si o baie.

Sc = aproximativ 170,25 mp

Scd = aproximativ 340,50 mp (suprateran)

Dimensiuni maxime in plan: 15,95 x 11,05

H max (coama) = 7,90 m – fata de cota teren sistematizat la fatada principala (spre aleea Marcel Olinescu).
H cornisa = 4,75m – fata de cota teren sistematizat la fatada principala (spre aleea Marcel Olinescu).

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa III (normala).
Categoria de importanta este "constructii de importanta normala", categoria "C".

Foisor:

Sc = aproximativ 12,50 mp .

Dimensiuni in plan: 4,46m x 3,72m ;
H (coama) = 3,50 m fata de cota teren sistematizat
H cornisa = 2,50 m fata de cota teren sistematizat

Anexa:

Sc = aproximativ 10,80 mp . (suprateran)

Dimensiuni in plan: 6,40m x 1,70m ;
H maxim = 3,20 m fata de cota teren sistematizat

Sc = aproximativ 25,00 mp . (subteran-beci)

Dimensiuni in plan: 6,00m x 1,75m ;
H = -3,20 m fata de cota teren sistematizat

Scd = aproximativ 35,80 mp .

Împrejmuire:

Sc = aproximativ 31,15 mp .

Dimensiuni in plan: 125,60ml x 0,25m ;
H = 1,70 m – 2,00 m fata de cota teren sistematizat

Clasa de importanta a constructiilor proiectate este clasa IV (redusa).
Categoria de importanta este "constructii de importanta redusa", categoria "D".

Suprafata terenului = 1000,00 mp din acte si masuratori:

- **Total constructii propuse:**
 - **locuinta Sc = 170,25mp**
 - **locuinta Scd = 340,50mp**
 - **anexa Sc = 10,80mp**
subsol Sc = 25,00mp (subteran)
 - **anexa Scd = 35,80mp**
 - **foisor Sc = 12,50mp**

S construita totala = 193,55mp
S construit desfasurata totala = 363,80mp (suprateran)

P.O.T. propus = max. 25,00 %; **C.U.T. propus = max. 0,50**

- Spatii verzi - propus = 576,50 mp
- trotuare, terase neacoperite, alei - propus = 101,85 mp

Împrejmuire:

- imprejmuirea propusa pentru aliniamentul stradal spre str. aleea Marcel Olinescu si drum de servitute este de 1,70m inaltime, cu soclu (h= 0,30m) si stalpi de beton si panouri din lemn sau fier forjat cu plexiglas;

- poarta acces carosabil si poarta de acces pietonal, au detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;

- imprejmuirea propusa pentru latura sud-estica a proprietatii, catre proprietatea Ionita Adrian este de 2,00 m inaltime, cu stalpi si soclu de beton si panouri din caramida, amplasat integral pe proprietatea lui Anton Iulian.

- imprejmuirea propusa pentru latura sud-vestica a proprietatii, catre proprietatea Nemtanu V. este de 2,00 m inaltime, cu stalpi si soclu de beton si panouri din caramida, amplasat integral pe proprietatea lui Anton Iulian.

TROTUARE – De jur împrejur, clădirea va avea un trotuar de garda realizat din piatra sau beton cu panta de 0,5-1% spre exterior. Lățimea va fi de 0,60m-1,50m.

1. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTA-** constructia va fi alimentata cu energie electrica de la rețeaua existente la limita proprietatii.

2. **SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE** - suprafata de 576,50 mp spatiu verde din incinta se va amenaja cu iarba, flori, si arbusti pereni. Zona afectata de constructie se va reface si sistematiza dupa terminarea lucrarilor de construire.

PLATFORME, ACCES, PARCARI- accesul carosabil si pietonal se va face din aleea Marcel Olinescu. Locuri de parcare vor fi realizate in interiorul incintei – un loc in garaj.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei este cea de locuinta.

Amplasarea constructiei noi fata de limitele parcelei se face tinand cont de:

-Respectarea prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

-Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre frontul stradal, alinierea constructiei noi cu cladirile existente, orientarea fata de punctele cardinale, functionalul, vecinatatile si posibilitatea de acces la constructie.

Locuinta este o constructie monobloc cu o structura mixta cadre de beton armat si zidarie portanta cu samburi de beton armat.

Se va asigura un nivel de protectie termica corespunzator zonei climatice utilizand materiale de izolatie eficiente.

-Inchiderile exterioare se vor face cu zidarie din caramida eficienta si termosistem, finisate cu tencuieli de calitate superioara, tamplarie din PVC de culoare maro sau alb cu geam termopan si invelitoare din tabla cutata pe care se vor monta sisteme de taiere a zapezii.

-Finisajele interioare si compartimentarile se vor realiza cu zidarie din caramida eficienta sau placi de gipscarton, var lavabil, parchet, placaje ceramice pentru pardoseli si pereti.

Foisorul este o constructie cu structura de lemn si invelitoare din tabla.

Lipita pe latura de sud-est a locuintei se afla anexa gospodareasca – acces catre un beci situat la 0,50m sub foisor.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- **DISTANTE**

- fata de limita din nord-est (aleea Marcel Olinescu) - 9,92m (locuinta)
- fata de limita din nord-vest (drum de servitute.) - 2,00m (locuinta)
- fata de limita din sud-est (proprietate Ionita Adrian) - 9,13m (foisor)
- fata de limita din sud-vest (proprietate Nemtanu V.) - 2,10m (locuinta); 2,32m (foisor)

- **ACCESSE PIETONALE SI AUTO**

Accesul carosabil si pietonal se va face din aleea Marcel Olinescu.

- **ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

In caz de necesitate, masina de interventie a pompierilor are acces la cladiri, din strada aleea Marcel Olinescu.

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

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate, destinatia cladirii si regimul de inaltime propus.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de sarcini. Pe amplasament se propune construirea unei locuinte P+M, constructie de sine statatoare, a unei anexe gospodaresti, a unui foisor si imprejmuirea terenului studiat.

4.6. Modalitati de organizare si armonizare a constructiei propuse cu cele existente:

Realizarea unei compozitii volumetrice armonioase a cladirii spre domeniul public, alinierea constructiei noi cu cladirile existente, pastrarea distantei necesare fata de vecinatati.

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata si prin regimul de inaltime redus (P, P+1, P+2).

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul functiunea, necesitatile beneficiarului, forma terenului, cladirile existente, (vecinii) pozitia acestuia fata de strazile adiacente si orientarea fata de punctele cardinale.

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

Zona studziata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al constructiilor existente in vecinatate

Din punctul de vedere al faunei si vegetatiei nu sunt necesare a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D.-ul prezent este propusa supralargirea strazii: alea Marcel Olinescu in scopul fluidizarii circulatiilor din zona .

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiilor verzi. Se vor planta pomi si se va semana gazon dupa terminarea lucrarilor de construire.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie

Terenul studiat este inclinat cu o panta de 5,7%.

Constructia propusa nu va influenta traficul auto si pietonal din zona.

Suprafata carosabila din incinta este realizata din beton.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Se propun lucrari de sistematizare verticala in vederea adaptarii cat mai bune a constructiei la teren, respectand configuratia topografica a acestuia.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele criterii:

-asigurarea unor accese carosabile si pietonale lesnicioase la cladire.

-asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata.

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

Constructia va fi P+M, amplasata respectand prevederilor Codului Civil fata de vecinatati.

Locuinta plus anexele au un procent de ocupare a terenului de 25%, incadrandu-se in procentul maximul admis conform PUG actual si Certificat de urbanism.

Se inscrie in limitele coeficientului de utilizare a terenului fiind de 0,50.

ALINIERIA CONSTRUCTIILOR

Locuinta propusa are aliniamentul la 11,50m fata de aleea Marcel Olinescu si 2,00m fata de drumul de servitute.

• **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII**

Locuinta va fi amplasata in interiorul proprietatii:

- fata de limita de nord-est (aleea Marcel Olinescu) - 9,92m
- fata de limita din nord-vest (drum de servitute) - 2,00m
- fata de limita din sud-est (proprietate Ionita Adrian) - 21,07m
- fata de limita din sud-vest(proprietate Nemtanu V.) - 2,10m

Foisorul va fi amplasata in interiorul proprietatii:

- fata de limita de nord-est (aleea Marcel Olinescu) - 17,10m
- fata de limita din nord-vest (drum de servitute) - 25,93m
- fata de limita din sud-est (proprietate Ionita Adrian) - 9,13m
- fata de limita din sud-vest(proprietate Nemtanu V.) - 2,32m

• **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Locuinta va avea regimul de inaltime Parter+Mansarda, avand inaltimea maxima la:

- coama de 7,90m fata de cota terenului sistematizat la fatada anterioara.
- cota la cornisa este 4,75m fata de cota terenului sistematizat la fatada posterioara.

• **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Procentul de ocupare existent P.O.T. = 0,00 %

Procentul de ocupare propus P.O.T. = max. 25,00 %

• **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare existent C.U.T. = 0,00

Coeficientul de utilizare propus C.U.T. = max. 0,50

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 planșelor) 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;

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa pentru consum menajer se va realiza prin bransare la reseaua publica de alimentare cu apa, la nivelul debitelor de calcul, retea existenta in zona.

alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

-alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene.

- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : I 7 2002, I 20 , P 118 , PE 121 , PE 108.

Concluzii:

Stabilirea solutiei de racordare la reseaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC.E-On- Electrica –SA, la comanda investitorului.

canalizarea

Canalizarea constructiei va fi racordata la un bazin vidanjabil, prin descarcare gravitationala.

In terenurile sensibile la umezire, lucrarile de canalizare se vor realiza in canale de protectie, sau acolo unde este posibil in conducte de protectie, terminate cu camine de control avand adancimea cu minim 50 cm sub cota canalului de protectie. Conductele de canalizare vor traversa caminele de control si se vor descarca in bazinul vidanjabil.

Concluzii:

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, Pth, DE), in baza planului topografic cu retele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de urbanism.

alimentarea cu căldură

Necesarul de caldura pentru incalzire se va calcula conform STAS-ului 1907/1-90 si al STAS-ului 1907/2-91, tinand cont de temperatura aerului exterior, $t_e = -18^{\circ}\text{C}$ (zona climatica III), viteza vantului $v = 7 \text{ m/s}$ (zona eoliana IV), parametrii aerului interior, in functie de destinatia incaperilor, de orientare si de elementele constructive de inchidere exterioara ale cladirii.

Solutia optima pentru incalzire este cea cu centrala termica pe lemne, amplasata in camera dedicata ei .

deseuri

Se prevede asigurarea colectarii (pubela) a deseurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de catre operatorul urban de gospodarie comunală. Acestea se vor amplasa la calea de acces.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al constructiilor: **locuinta, anexa gospodareasca, foisor.**

- zona cu spatii verzi si spatii plantate
- zona pentru echipare edilitara-cai de comunicatie si amenajari aferente.

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa –"Reglementari Urbanistice"

BILANT TERITORIAL INCINTA

SUPRAFATA PARCELA CONSTRUIBILA	1000,00mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT	0,00mp	0,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUS	193,55mp	19,36%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE, ALEI	101,85mp	10,18%
IMPREJMUIRE TEREN	31,15mp	3,12%
SPATII VERZI	576,50mp	57,65%
RETRAGERI PROPRIETARE LA STRAZI	-96,95mp	-9,69%
TOTAL PARCELA	903,05mp	90,30%
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (servitute cale acces)	339,00mp	
CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE (retragere cale acces)	96,95mp	
TOTAL servitute CALE DE ACCES	435,95mp	

6. CONCLUZII

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin investitia propusa se va realiza o locuinta obisnuita formata din vestibul, camera de zi, bucatarie, trei dormitoare, un dressing, doua bai, o sauna, un garaj si o camera centrala termica.

6.2. 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 P+M, anexa gospodareasca, foisor si imprejmuire;
4. Platforme si trotuare incinta;
5. Acces carosabil;
6. Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh-DE)

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 – constructii de locuit.

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

Pe parcursul elaborarii documentatiei, investitorul va obtine toate avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare.

In cazul devierii de conducte, aceasta operatiune se va face pe cheltuiala beneficiarului de investitie si cu asistenta tehnica 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 - republicata;
- 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 a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicata;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicata;
- 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