

Ex. 1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
BOTOȘANI  
Ex. 2 - INVESTITOR  
Ex. 3 - AGENȚIA pentru PROTECȚIA  
MEDIULUI - Botoșani

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

privind obiectivul:

**„CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E, ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj,  
scara exterioară, foișor) și REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Str. Tătări nr. 13 – (N.C. Și C.F. 54083) - Botoșani



**Inițiator + Investitor:** fam. **CONȚAC BOGDAN - IONUȚ** - Botoșani  
**Proiectant Arhitectură + Urbanism:** **S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI**  
Aleea Spătari nr. 5 - 710201 - Botoșani

**Arhiect urbanist:** **arh.Vasile Panaite**

**Beneficiar P.U.D.:** **CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BOTOȘANI**

Septembrie 2017

Întocmit,  
S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI  
Director,  
c.arh. Iuliana Panaite

## LISTA RESPONSABILITĂȚI:

**Proiectant general: S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani**

Șef proiect: arh. urbanist Vasile Panaite .....

Proiect Arhitectură + Urbanism: arh. urbanist Vasile Panaite .....

c.arh. Iuliana Panaite .....

arh. stag. Mugur Vlad Panaite .....

Ridicare topografică: Autorizație seria RO-BT-F nr. 0058

ing. Gologan .....

Studiu geotehnic: S.C.„GEOFORAJ” S.R.L. - Botoșani

ing. Vasile Juravle .....

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:**

### **I - PIESE SCRISE:**

- Foaie de capăt.
- Lista de responsabilități.
- Certificat de Urbanism nr. 383 din 30.05.2017
- Acte de proprietate: C.V.C. nr. 2317/30.10.2013
- Punct de vedere al Autorității competente pentru protecția mediului.
- AVIZE FAVORABILE privind Rețele de utilități: DELGAZ GRID S.A. - Energie electrică
- AVIZ FAVORABIL: S.C.„TELEKON COMMUNICATION” S.A.
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate.

### ○ **MEMORIUL GENERAL - URBANISM:**

#### **1. INTRODUCERE:**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

#### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ.**

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

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

##### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

#### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
  - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
  - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
  - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
  - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
  - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
  - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

#### **4. REGLEMENTĂRI:**

- 4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

#### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

#### **6. CONCLUZII:**

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

## **II - PIESE DESENATE:**

### **I.T. - Încadrare în teritoriu**

<b>Planșa 01 - Situația existentă</b>	scara: 1/200
<b>Planșa 02 - REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	scara: 1/200
<b>Planșa 03 - REGLEMENTARI EDILITARE</b>	scara: 1/200
<b>Planșa 04 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.</b>	scara: 1/200
<b>Planșa 05,06- STUDIU VOLUMETRIC OBIECTIV PROPUS.</b>	
<b>Planșa 07 - SECȚIUNE CARACTERISTICĂ prin TEREN ȘI CONSTRUCȚII</b>	

Septembrie 2017

Întocmit,  
c.arh. Iuliana Panaite

## MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

---

### CAP. 1 - INTRODUCERE

---

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

NR. PROIECT:	305/2017 - Faza P.U.D.
DENUMIREA PROIECTULUI:	„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj, scară exterioară, foișor) și REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN”
AMPLASAMENT:	Str. Tătari nr. 13 - Botoșani
BENEFICIAR (Inițiator):	Fam CONȚAC BOGDAN - IONUȚ și CONȚAC ALINA - Botoșani
PROIECTANT GENERAL:	S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani
DATA ELABORĂRII:	septembrie 2017

#### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în **elaborarea soluției urbanistice pentru:**  
- **CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE P+1E**, a 3 ANEXE GOSPODĂREȘTI și REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI.

Planul urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea Documentației Tehnico - Economice (D.T.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

**Terenul** pe care se vor amenaja viitoarele investiții amplasat în Str. Tătari nr. 13, se află în intravilanul Mun. Botoșani și este proprietate privată a fam. CONȚAC BOGDAN - IONUȚ și CONȚAC ALINA,.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între beneficiar și proiectant, având drept obiect elaborarea Documentației de Urbanism P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj, scară exterioară, foișor) și REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN"

- **Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 383 din 30.05.2017, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.**

---

### CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

---

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

##### 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității:

Investițiile se vor realiza pe **terenul** intravilan, situat între Str. Tătari și Str. Drumul Tătarilor, adresa poștală Str. Tătari nr. 13 - Botoșani, Județul Botoșani – U.T.R. nr.24 – DRUMUL TĂTARILOR

- **Terenul în formă trapezoidală are suprafața din acte de 3503,00 mp.** și dimensiunile în plan de:
  - 30,61 m. la Str. Tătari (N-V);
  - 62,65 m. la Str. Drumul Tătarilor;
  - 84,52 m. latura N-E;
  - 75,39 m. latura S-V.
- **Terenul se învecinează astfel :**
  - Nord-Vest = Str. Tătari;
  - Nord-Est = teren curți construcții, cu imobil locuință și anexe gospodărești, proprietate Ungureanu Vasile;
  - Sud-Est= Str. Drumul Tătarilor;
  - Sud-Vest= teren curți construcții, cu imobil locuință și anexe gospodărești, proprietate Toma Constantin;
- **Folosința actuală a terenului:** teren curți construcții, cu anexa Magazie C2 P. Existentă.

*Facem precizarea că, pe terenul studiat s-au desființat, conform A.D. nr.26/14.02.2017, Corpul C1 LOCUINȚA P. și Corpul C3 ANEXA P. CU SCOPUL REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE prin prezentul P.U.D.*

#### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, în afara Ridicării Topografice precum și a Studiului Geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Botoșani, figurează la anexe.

#### **2.1.3. - Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate.**

Parcela de teren se situează în **U.T.R. nr. 24** - conform P.U.G. Municipiul Botoșani; ZONĂ REZIDENȚIALĂ cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m.). SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

#### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul CONȚAC BOGDAN - IONUȚ sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale U.T.R. nr. 24, astfel încât **investițiile propuse se pot realiza pe acest amplasament.**

---

### **CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

---

#### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.**

**Terenul destinat OBIECTIVELOR** ce fac obiectul prezentei documentații este accesibil față de căi de comunicație pe două dintre laturile sale astfel:

- din Str. Tătari = acces carosabil existent și care se va menține prin soluția propusă în planșa Reglementări - 02;
- din Str. Drumul Tătarilor = acces carosabil și pietonal existent care se vor moderniza.

- **Drumurile existente** – Drumul Tătarilor și Str. Tătari – reprezintă **un traseu pe direcția RĂCHIȚI.**

Ambele drumuri sunt nemodernizate și au dimensiunile variabile ale profilului transversal.

- **Pe zona amplasamentului** sunt:
    - **Str. Tătari = stradă de folosință locală – categoria a IV-a** cu două sensuri de parcurgere și un prospect stradal de la 10 m. la 8,50 m. - zona drumului public (parțial pietruită cu carosabil de aprox. 5,50 m.);
    - **Str. Drumul Tătarilor = stradă colectoare – categoria a III-a** cu două sensuri de parcurgere și un prospect stradal de la 11,00 m. la 12,50 m. - zona drumului public (stradă pietruită cu carosabilul de aprox. 7,00 m.).
- \* **DISFUNCTIONALITĂȚI:** în perioada sezonului rece dar mai ales în perioadele cu precipitații importante Str. Tătari devine greu accesibilă!

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

- Terenul pe care se vor executa lucrări de construire, amenajare + împrejmuire are caracteristici geometrice specifice zonei din amplasament, rezultate din topografia locului (LOCUINȚE PE VERSANȚI) și din evoluția în timp a structuri urbane.
- **Terenul studiat** (construit și neconstruit) **are o pantă descendentă accentuată** (aprox. 20%) pe direcția S-E către N-V, respectiv dinspre Drumul Tătarilor spre Str. Tătari, **astfel încât cota străzii Drumul Tătarilor (amonte) se află cu aprox. 16,00 m. mai sus față de cota străzii Tătari (aval)!**
- **Limita suprafeței de teren de 3503,00 mp. reprezintă PARCELA DE REFERINȚĂ – limita P.U.D. de față.**
- **Soluția de organizare funcțională a terenului a fost condiționată de forma și natura terenului din amplasament (versant).**
- **Vecinătățile amplasamentului** – nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin C.U.
- Incinta studiată este împrejmuită în prezent de cele 4 (patru) laturi ale sale cu un gard opac din lemn h.= aprox. 1,60 m. degradat și două porți auto + 2 pietonale (din Str. Tătari și din Str. Drumul Tătarilor).

### 3.3. - Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

La elaborarea P.U.D. de față a terenului s-a ținut cont de construcția anexă corp C2 – Magazie (parter) existentă și menținută.

### 3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

- **Terenul studiat se află în U.T.R. nr. 24, în partea de N-E a Municipiului Botoșani.**
- Zona din amplasament cu folosință terenuri curți construcții și arabile în intravilan, cu un grad scăzut al indicilor de densitate a construirii pe parcele, a cunoscut în ultimii ani un ritm susținut de extindere, modernizare sau construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit individuale având regimul de înălțime P, P+M și P+1E, cu echipare edilitară mixtă (rural+urban); locuințele de tip rural (din chirpici acoperite cu tablă sau azbociment) au fost înlocuite treptat cu locuințe executate din materiale durabile (zidărie portantă + șarpante lemn ecarisat cu învelitoare din tablă sau țigla).

• **Din punct de vedere arhitectural-urbanistic nu s-a putut identifica un stil anume în zonă; în schimb zona (dominată de grădini și livezi) dispune de un relief dinamic care oferă o spațialitate aparte locuințelor și de o tramă stradală arhaică valoroasă chiar dacă nu este modernizată!**

**Caracteristici urbanistice U.T.R. nr. 24 - ”DRUMUL TĂTARILOR”:**

- subzone funcționale: **LMre1, LMrf1**, Pp, Ccr, TAG;
- Funcțiunea dominantă: **LMrf1**;
- Funcțiuni complementare admise: **LMre1**, Pp, Ccr, TAG;
- Funcțiuni interzise: IS, Lmu1, Lmu2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, Ccf, S, T.A.G. (inundabil).

**3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.**

Zona studiată este ocupată exclusiv de construcții de locuit P și construcții de locuit P+1E, cu anexe gospodărești (magazii, garaje, sere, bucătării de vară etc.)

**3.6. - Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.**

În zona studiată se află terenuri care se încadrează în două categorii de proprietate:

- **ZONA STRĂZILOR - Domeniul public – PROPRIETATE DE STAT:**  
Str. Tătari și Str. Drumul Tătarilor.
- **TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ** a persoanelor fizice, inclusiv **TEREN DESTINAT OBIECTIVELOR PROPUSE** - proprietate persoană fizică.

**3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.**

- categoria geotehnică estimată: 2;
- riscul geotehnic estimat: MODERAT (conform N.P. 074/ 2014);
- condiții de fundare: amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și nu este supus pericolului inundațiilor deoarece Terenul de fundare = pământ sensibil la umezire, grupa A la proiectare, execuție și exploatare - se va respecta Normativul P7/ 2007;
- ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul prăfos argilos, consistent vârtos.
- presiunea convențională de bază - P. conv. = 160 Kpa.;
- La realizarea umpluturilor se va asigura compactarea materialelor.
- La proiectarea și execuția construcției se vor lua măsuri de protecție față de apele subterane cu caracter fluctuant: epuizmente hidroizolații, drenuri colectoare etc.

**3.8. - Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora.**

Pe zona amplasamentului conform S.G. are stabilitatea generală și locală asigurată.

**3.9. - Adâncimea apei subterane**

Apa subterană a fost interceptată de la adâncimea de – 6,0 ... 7,0 m.



### 3.10. - Parametrii seismici caracteristici zonei:

Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE C, având următoarele caracteristici:

- ks - coeficient de seismicitate ag. = 0,20 - P100 – 1/2013;
- Tc - perioada de colț Tc = 0,7 sec. - P100 - 1/2013;
- Adâncimea de îngheț - STAS 6054-77 este de 1,10 m.
- Regimul climato-meteorologic = zona C STAS 10101/21-92

### 3.11. - Analiza fondului construit existent:

Corp C2 – Magazie P. - anexă gopodărească menținută. Structură integrată din lemn + pereți din lemn + șarpantă lemn brut, cu învelitoarea din azbociment. Infrastructură: platformă betonată / fundații din piatră. Fără instalații.

### 3.12. - Echiparea edilitară existentă

#### 3.12.1. Alimentarea cu apă

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă respectiv în Str. Drumul Tătarilor.

#### 3.12.2. Canalizare menajeră

În zonă există rețea publică pentru canalizare menajeră respectiv în Str. Drumul Tătarilor. Terenul dispune de un bazin vidanjabil.

#### 3.12.3. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețele pentru alimentare cu energie electrică – Str. Tătari și Drumul Tătarilor.

#### 3.12.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată **nu există rețea de distribuție agent-termic, MODERN CALOR Botoșani.**

#### 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

**În Str. Drumul Tătarilor există rețea de distribuție EON-GAZ.**

#### 3.12.6. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

În zona studiată există astfel de rețele.

---

## CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

---

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul Parcele de Referință în concordanță cu solicitările și obținerile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

**TEMA PREZENTULUI STUDIU P.U.D.** o reprezintă asigurarea tuturor condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea a 4 corpuri noi de clădiri pe terenul liber al inițiatorului Conțac Bogdan – Ionuț (care este și proprietar al acestuia) precum și pentru Refacerea Împrejurării terenului.

**Studiul P.U.D. de față prevede realizarea următoarelor obiective:**

**a) LOCUINȚA P+1E – corp A principal** care se va amplasa pe zona mediană a terenului și va cuprinde spații de locuit și spații anexă – anexe gospodărești – în corp comun

dar la un nivel inferior spațiilor de locuit. Locuința a fost studiată cu nivelul parter și etaj decalate la 1/2 nivel datorită naturii terenului (versant).

- Locuința unifamilială permanentă – durabilă de importanță REDUSĂ "D";
- Regim de înălțime P+1E decalat la 1/2 nivel;
- Structură clasică din zidărie portantă, intercalată cu cadre b.a. + grinzi + centuri b.a. + planșee monolite din b.a.; local pe zona înglobată parțial în versant, parterul se va executa din diafragme b.a.;

- șarpantă lemn ecarisat + ignifugat cu învelitoarea *Bardoline*;
- Structura funcțională:

- 4 camere (1 cameră de zi + 3 dormitoare);
- 1 bucătărie de tip chicinetă;
- 3 băi + 3 dressinguri;
- anexe gospodărești în corp comun: C.T., spălătorie, magazie, 2 beciuri.

**CORP "A" - LOCUINȚA P+1E propusă:**

**S.C. Max.= 180,00 mp.**

**S.C.D.max. = 370,00 mp.**

**b) Corp "B" - GARAJ S+P, corp nou anexă care se va amplasa spre Str. Drumul Tătarilor astfel încât să se asigure accesul direct din spațiul public în garaj:**

- anexă gospodărească – durabilă;
- categoria de importanță "D" - REDUSĂ;
- regim de înălțime S+P (subsol parțial = beci);
- structură clasică – zidărie portantă intercalată cu cadre din b.a. și diafragme din b.a. + grinzi, centuri, planșee b.a.;
- șarpantă lemn cu învelitoarea *Bardoline*;
- structura funcțională:
  - garaj pentru două autoturisme;
  - beci parțial: 2 boxe de depozitare.

**CORP "B" - GARAJ S+P propus:**

**S.C. max. = 49,00 mp.**

**S.C.D. max. = 70,00 mp.**

**c) Corp "C" - SCARA EXTERIOARĂ ACOPERITĂ – pentru asigurarea accesului de la garaj la locuință pe un teren cu pantă mare (Versant) – se va amplasa în cuplaj cu garajul, la fațada S-V a acestuia (latura stângă):**

- construcție anexă durabilă;
- categoria de importanță "D" - REDUSĂ;
- regim de înălțime P+1;
- cadre din b.a. + diafragme b.a. + grinzi și scară din b.a. - în continuarea structurii corpului "B";
- acoperirea – structură metalică cu învelitoarea din *Stiplex* (policarbonat).

**CORP "C" - SCARĂ EXTERIOARĂ ACOPERITĂ propusă:**

**S.C. max. = 32,00 mp.**

**S.C.D. max. = 56,00 mp.**

**d) Corp "D" - FOIȘOR P., corp nou anexă** care se va amplasa spre latura posterioară a terenului (spre Str. Tătari):

- anexă gospodărească;
- categoria de importanță - "D" - redusă;
- regim de înălțime P. - cota inferioară  $\pm 0,00$  se va afla cu aprox. 1,30 m. mai jos față de C.T.S. (foișor semi-îngropat);
- structură mixtă, zidărie portantă piatră + structură din lemn ecarisat și ignifugat;
- șarpantă din lemn cu învelitoarea *Bardoline*;
- structură funcțională – un spațiu liber acoperit, estival (loisir) + un grup sanitar de serviciu.

**CORP "D" - FOIȘOR P. propus:**  
**S.C. max. = S.C.D. max. = 87,00 mp.**

**e) TOTAL CONSTRUCȚII PROPUSE (4 corpuri) – recapitulație:**

Construcții	S.C.max./mp.	S.C.D.max./mp.
<b>Corp A</b> – Locuința P+1E corp principal	180,00	370,00
<b>Corp B</b> – GARAJ S+P corp anexă	49,00	70,00
<b>Corp C</b> – SCARĂ EXTEROARĂ ACOPERITĂ P+1 corp anexă	32,00 32,00	56,00
<b>Corp D</b> – FOIȘOR P. Corp anexă	87,00	87,00
<b>TOTAL CONSTRUCȚII PROPUSE</b> <b>corpurile A+B+C+D</b>	<b>348,00</b>	<b>583,00</b>

**f) REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN** – se propune refacerea împrejmuirilor existente degradate pe toate cele 4 laturi ale terenului astfel:

- garaj opac de 2 tipuri cu h. max. = 2,50 m. și porți acces;
- **lateral stânga + lateral dreapta** = gard opac:
  - metalic cu soclu b.a.;
  - stâlpi metalici + țevă pătrată longitudinală;
  - panouri gard din tablă cutată.
- **la str. Tătari și str. Drumul Tătarilor:**
  - gard opac, structură mixtă – stâlpi b.a. + soclu b.a. + zidărie 25 cm.
  - porții auto (la cele 2 străzi) și porți pietonale metalice, din profile laminate.

Prin refacerea împrejmuirilor se vor asigura accese auto și pietonale din cele 2 străzi cu care se învecinează direct terenul din amplasament.

**g) CIRCULAȚII DE INCINTĂ - CĂI DE ACCES:**

- alei pietonale acces + trotuare perimetrare inclusiv platformele de acces:  
S = aprox. 270.00mp.;

- alee semicarosabilă de incintă S= aprox. 158,00 mp.; Platforme auto  
S= aprox. 463,00 mp.

#### **h) RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:**

Locuința se va racorda la rețelele existente în Str. Drumul Tătarilor pentru alimentare cu apă, gaze naturale și salubritate. Pentru energie electrică se menține racordul existent.

Canalizare menajeră în sistem individual = bazin vidanjabil subteran propus cu capacitatea maximă de 25 mc.

#### **i) ACCESE PARCĂRI:**

- acces pietonal dublu = din Str. Tătari și Str. Drumul Tătarilor;
- acces carosabil dublu = din Str. Tătari și din Str. Drumul Tătarilor se reconsideră accesul principal în incintă ca fiind cel din Str. Drumul Tătarilor. Accesul secundar devine cel din Str. Tătari.

**e) SPAȚII VERZI** - s-au prevăzut spații verzi amenajate cu plantații de arbori, arbuști, plante decorative și gazon care vor ocupa aprox. 2318,00 mp. Se vor executa plantații cu rol de stabilizare a terenului.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

- Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu TEMA DE PROIECTARE, cu RESURSELE URBANISTICE OFERITE DE PARCELĂ și CU CERINȚELE SPECIFICE DE DERULARE A INVESTIȚIEI.

- **Funcțiunea principală a Parcelei de Referință: LOCUINȚE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu clădiri de locuit și anexe gospodărești aferente locuirii având echiparea edilitară mixtă.**

- **Natura terenului din amplasament (versant) precum și regimul de înălțime solicitat de investitor au impus de la sine realizarea de construcții durabile, respectiv corpul A principal și anexele B și C secundare.**

- **Amplasarea** a urmărit ierarhizarea volumelor construite propuse pe un teren cu pantă accentuată (versant) în context cu reconsiderarea acceselor principale (auto + pietonale) în incintă din Str. Drumul Tătarilor și nu din Str. Tătari așa cum era până acum, datorită disfuncționalității.

### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.**

- **DISTANȚE:**

CONSTRUCȚII PROPUSE vor fi amplasate conform planșelor 02 și 03 și conform cap. 4.14

- **ACCES PIETONAL** și **ACCES AUTO** din ambele străzi;
- **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCEDIILOR** - pe 2 laturi ale terenului direct din spațiul public: din ambele străzi.

### **4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente se va realiza prin:**

- respectarea și menținerea funcțiunilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;
- respectarea regimului de înălțime admis: max. 10 m.;
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului -

- specific locuirii;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

**4.5. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente:** nu este cazul.

**4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.**

- Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime redus: P, P+1, P+2.

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

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale care să presupună valorificarea cadrului natural. Se vor executa lucrări de consolidare a terenului (preventiv după construire): plantații cu rol de stabilizare a terenului.

**4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse.**

Zona studiată **nu reprezintă 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.**

Prin destinația sa OBIECTIVELE propuse nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Locuința se va racorda la rețele publice de utilități de tip urban, iar canalizarea menajeră= bazin vidanjabil.

**4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, adiacente pe latura principală + dreapta + posterioară afectate de lucrări de construire prin: plantații decorative, de consolidare teren și de protecție arbori + gazon.

**4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.**

Imobilele vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

**4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Realizarea LOCUINȚEI propuse necesită lucrări de sistematizare verticală: taluz + zid de sprijin pe latura stânga, dreapta și la fațada principală. Cota  $\pm 0,00$  a imobilului proiectat va fi considerată cota anexelor și se va afla cu aprox. 0,15 m. mai sus de C.T.S. iar cota parterului se va afla față de C.T.S. mai sus cu aprox. 1,61 m.

- **Corpul B – garaj:** cota  $\pm 0,00$  m. se va afla cu aprox. 0,20 m. mai sus de C.T.S. din Str. Drumul Tătarilor;

- **Corpul D – foișor:** cota  $\pm 0,00$  m. se va afla cu max. 1,20 m. mai jos de C.T.S. spre Locuința A.

#### 4.14. Regimul de construire: alinierea, înălțimea construcțiilor, P.O.T., C.U.T.

##### ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR:

Considerând latura terenului la Str. Drumul Tătarilor **latura principală** și latura la Str. Tătari **latura posterioară** aliniamentele construcțiilor propuse vor fi:

- **corp A P+1E:**
  - stradal= min. 16,00 m. (Drumul Tătarilor);
  - lateral stânga = min. 11,50 m.
- **Corp B S+P:**
  - stradal = 2,00 m. (Drumul Tătarilor);
  - lateral stânga = min. 17,00 m.
- **Corp C P+1:**
  - stradal = 6,60 m. (Drumul Tătarilor);
  - lateral stânga = 13,00 m.;
  - lateral dreapta = în cuplaj cu corpul B.
- **Corp D P:**
  - stradal = min. 21,00 m. (Str. Tătari);
  - lateral stânga = 2,20 m.

##### \* INDICI DE DENSITATE A CONSTRUIRII:

	Existent	Propus	Max. Admis în P.U.G.
<b>P.O.T.</b>	2,97%	<b>12,914%</b>	15,00%
<b>C.U.T.</b>	0,0297	<b>0,2</b>	0,15
<b>Nr. niveluri întregi</b>	1	<b>2</b>	1

#### 4.15. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ – propusă = MIXTĂ, respectiv de tip rural + de tip urban pentru:

- alimentare cu energie electrică – rețea existentă;
- alimentare cu apă din rețea publică existentă pentru consum menajer și fântână cu hidrofor;
- canalizare menajeră – bazin vidanjabil subteran – 20 mc.;
- alimentare cu gaze naturale – rețea publică existentă în Str. Drumul Tătarilor;
- încălzirea (numai Corpul A). C.T. murală cu gaze naturale alternativ cu C.T. electrică.

### **CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI**

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt reprezentate de perimetrul propriu-zis al construcțiilor: corpurile A+B+C+D, zona de circulații carosabile și pietonale, zona cu spații verzi și plantații și zona pentru echipare edilitară.

Propunerile care se instituie în zonă sunt reprezentate în plășele 02 și 03 de REGLEMENTĂRI.

## 6. ELEMENTE DE BILANȚ:

**S.T. = 3503,00 mp.**

Construcții	S.C.max./mp.	S.C.D.max./mp.
EXISTENTE MENȚINUTE Corp C2 - Magazie P.	104,00	104,00
PROPUSE – 4 corpuri noi A+B+C+D	348,00	583,00
<b>TOTAL CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI PROPUSE</b>	<b>452,00</b>	<b>687,00</b>

## CAP. 6 - CONCLUZII

### 6.1. Consecințele realizării **OBIECTIVULUI** propus:

Realizarea investiției propuse crează spații noi de locuit cu toate anexele aferente, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al zonei.

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

- Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:
  1. Pregătirea amplasamentului.
  2. Construirea Locuinței, a anexelor propuse precum și împrejmuirea.
  3. Amenajarea incintei adiacente.
  4. Refacere zonă afectată de construcții + amenajări.
  5. Realizarea accesului carosabil adiacent se va amenaja.
  6. Spațiu verde - gazon.
  7. Împrejmuirea terenului.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)
- După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

*Întocmit: S.C. „MODUS” S.R.L Botoșani*

c.arh. Iuliana Panaite

Șef proiect: arh. urb. Vasile Panaite

.....  
*Septembrie 2017*