



MEMORIU GENERAL

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: PROIECT NR. 342.U./2022 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament: B-DUL MIHAI EMINESCU, NR. 117, MUN. BOTOȘANI

Investitor: [REDACTAT]

Elaborator: S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4

Data elaborării: AUGUST 2021 – APRILIE 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind **„EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN”**.

Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 2/05.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este extinderea și modernizarea unui imobil P+1E cu destinația de locuință unifamilială.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării lucrărilor de construcții” - REPUBLICATĂ, cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - ACTUALIZATĂ - corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

1.3. BAZA LEGALĂ

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 - republicată;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;



**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACRE ÎMPREJMUIRE TEREN
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 117, BOTOȘANI**

- 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
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

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

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

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

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

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

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

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

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

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

1.6. MOD DE PREZENTARE

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

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenu care face obiectul prezentului studiu (S = 622,00 mp din acte, respectiv 662,00 mp din măsurători) este proprietatea lui [REDACTAT]

Terenu studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe B-dul M. Eminescu nr. 117 – identificat prin NR. CAD. 54095, C.F.54095.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, prevăzute și în certificatul de urbanism nr. 2/05.01.2022 terenu studiat este situat în UTR nr. 14 – LAURIAN.

Zona este gravată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 2/05.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.



**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACRE ÎMPREJMUIRE TEREN
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 117, BOTOȘANI**

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice și a unui studiu geotehnic. Atât ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, cât și studiul geotehnic figurează la anexe.

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

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 14 – LAURIAN** cu funcțiune dominantă **Llu1** (zonă exclusiv rezidențială–locuințe și funcțiuni complementare) și funcțiuni complementare admise: **IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 Pp, CCr**.

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.14. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorii [REDACTAT] sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 14 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

La solicitarea beneficiarului, primăria municipiului Botoșani a emis certificatul de urbanism nr. 2/05.01.2022 pentru extinderea și modernizarea locuinței existente și refacerea împrejurimii terenului, prin care s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), pentru a se reglementa regimul de constructibilitate.

Zona studiată se află în totalitate în intravilanul mun.Botoșani și aparține unității teritoriale de referință zona UTR 14.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Bulevardul Mihai Eminescu nr. 117. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil din B-dul M. Eminescu, cât și cel pietonal din B-dul Eminescu și din Petru Rareș.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Amplasamentul are o formă relativ rectangulată (de trapez), dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal (S-V) – B-dul M. Eminescu
- Lateral dreapta (S-E) – strada Petru Rareș
- Lateral stânga (N-V) – proprietate privată CF54857
- Posterior (V) – proprietate privată CF59274

- Construcții existente pe teren

Pe teren există în prezent o construcție cu destinația de locuință P+E, în suprafață construită la sol de 208,28 mp.

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită îmbătrânirii.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

BILANT TERITORIAL				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	208.00	416.00	33.44
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	162.00	0.00	26.05
3	SPATII VERZI	252.00	0.00	40.51
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	622.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		33.44	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.67	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		2.00	

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, locuințe colective zone comerciale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de P, P+1, P+2, P+4 o arhitectură variată, cu finisaje diverse.



3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – UTR nr. 14, LMu2 – subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban. Prin documentația prezentă nu se modifică destinația existentă.

3.6. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- zona străzilor – domeniu public de interes local – B-dul Mihai Eminescu și strada Petru Rareș.
- terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanelor fizice (soți) – dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 541/02.03.2021.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani, construcția este amplasată în zona $0,20g$ ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q_{ref}=0,60$ kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2,5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”.

Pe amplasamentul din B-dul Mihai Eminescu nr.117, este amplasată o construcție C1. Construcția C1 are regim de înălțime P+1E cu destinația locuință.

La această construcție se propun lucrări de extindere și modernizare.

Terenul unde este amplasată construcția C1, nu ridică probleme de stabilitate.

Construcția C1, urmează a fi expertizată și studiată în vederea extinderii și modernizării.

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui dezveliri și un foraj geotehnic în punctele indicate de către beneficiar.

Forajul 1

0,00 – 0,40 m = umplutura de piatră cu pământ ;

0,40 – 0,60 m = sol vegetal ;

0,60 – 4,60 m = argila prafoasă, galbenă, vartoasă, ml.2.00 stratul devine cafeniu.

Stratul de fundare la construcția C1, propusă pentru extindere și modernizare, este format dintr-un complex argilos prăfos, galben, vârtos.

Fundarea pentru extindere și eventuale intervenții se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Presiunea de calcul la dimensionarea fundațiilor pentru extindere și eventuale intervenții se va considera după cum urmează: pentru adâncimea de fundare $D = 1,40m$ – $P_{pl} = 170$ Kpa

În dezvelirea executată D1, realizată la corp de clădire C1-fundatia este din beton, adâncimea este de 1,30-1,40m și lățimea este de 0.80m, are asigurată încăstrarea în stratul viu-argila prafoasă, galbenă, vartoasă. De asemenea este depășită adâncimea de îngheț.

În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4.50m.

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

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos.

Complexul argilos prăfos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

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

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

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: redus.



Categoria geotehnică: 1.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent în zona analizată se constituie din clădiri de locuit și anexe.

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. U02.

Pe amplasament în prezent se găsește o construcție, cu destinația de locuință P+1E, în suprafață de 208,00 mp (54095-C1).

Folosința actuală: teren curți construcții, construcții de locuințe.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Imobilul studiat dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune prin cablu, rețea de transport urban și de salubritate.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Pe terenul din B-dul Mihai Eminescu nr.117, este amplasată o construcție C1. Construcția C1 are regim de înălțime P+1E și destinația de locuință. Se are în vedere extinderea și modernizarea locuinței existente.

Se propune extinderea locuinței cu cca 81,00 mp la parter (de la 208,28 mp la 290,00 mp), respectiv în total se va mări suprafața cu 104,00 mp (parter și etaj).

De asemenea se vor realiza recompartimentări și reorganizări funcționale și se vor reface finisajele interioare și exterioare.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- tema de proiectare;
- acte de proprietate;
- certificatul de urbanism nr. 2 din 05.01.2022 eliberat de Primaria municipiului Botoșani;
- ridicarea topografică;
- studiul geotehnic;
- acordul notarial al vecinilor.

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

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

a. Criterii compositionale

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

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcției 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.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:

- la Bulevardul Mihai Eminescu se va păstra retragerea existentă față de aliniamentul stradal – **respectiv min. 7,00 m**;

- în partea stângă se va păstra o retragere de **min 60 de cm**, cu respectarea codului civil;

- în partea posterioară extinderea se va realiza similar cu locuința, pe limita de proprietate (în acest sens a fost obținut acordul notarial al vecinilor direct afectați).

- în partea dreaptă (în spre strada Petru Rareș) se va păstra o retragere **de min 1,00 m**.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 622,00 mp din acte, **662,00 mp din măsurători.**



Construcții existente menținute:

- Construcție existentă - Nr. cad./CF 54095 – SC - 208,28 mp; regim de înălțime P+1

Construcție rezultată în urma lucrărilor de extindere și modernizare:

- regim de înălțime P+1E
 - înălțime maximă la coamă 10,50 m – de la cota CTS;
 - înălțime maximă la streșină (4,20)7,70 m – de la cota CTS;
- suprafață construită la sol – 290,00 mp;
- suprafață construit desfășurată – 500,00 mp;

Trotuare și alei

- suprafața ocupată = 227,00 mp

Spații verzi și gradină

- suprafață ocupată = 100,00 mp

Accesul la proprietate se păstrează, nu se intervine la accesurile din B-dul M.Eminescu. Se va renunța la accesul pietonal din strada Petru Rareș și se va reface împrejmuirea existentă.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiție se propune următoarea zonificare funcțională:

A. zona edificabilă - LOCUINȚĂ

- clădirea de locuit are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita stradala de proprietate minim **7,00 m (retragere de la aliniament existentă)**
- față de limita laterală stânga minim **0,60 m, cu respectarea codului civil;**
- față de limita laterală dreapta minim **1,00 m (se va păstra o retragere de la aliniament existentă**

și la locuința din str. Petru Rareș nr. 45)

- față de limita posterioară **0,00 m, (retragere existentă).**

- regim de înălțime regim de înălțime P+1E

- înălțime maximă la coamă 10,50 m – de la cota CTS; (se păstrează înălțimea la coamă).

- înălțime maximă la streșină (4,20)7,70 m – de la cota CTS;

- accesuri în clădire:

- acces carosabil și pietonal principal din Bulevardul M. Eminescu;

- funcționalități propuse:

- parter – cameră de zi, dormitor și dependințe (vestibul, bucătărie, baie, depozitari, casa scării), zona de sport și camera tehnică, o terasă deschisă;

- etaj : - dormitoare, băi, hol și spălătorie;

- caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- clasa de importanță a construcției – IV

- grad de rezistență la foc - III

- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

- Planșeu peste parter și etaj se va realiza din beton armat;

- Inchiderile perimetrice se vor realiza:

- Sistem multistrat din zidărie și vată minerală bazaltică;

- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA (cărămidă) – grosime 15 cm și 30 cm;

- Termoizolație minim 30,00 cm la închidere acoperiș;

- Circulația pe verticală se va realiza prin intermediul unei scări ce se va realiza din beton armat de aceeași clasă cu a plăcii.

- Acoperișul este de tip șarpantă, cu căpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la



**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACRE ÎMPREJMUIRE TEREN
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 117, BOTOȘANI**

acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.

- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de culoare A (alb)+ tencuială decorativă de culoare B (cafeniu);
- placaj piatra naturală;
- tâmplăria exterioară se va realiza din PVC sau AL, cu geam tripan;
- învelitoare țiglă/tablă de culoare gri antracit, mat;
- aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

- se va reface împrejmuirea spre stradă, împrejmuirea propusă va fi de maxim 2,00 m înălțime, cu stâlpi din beton și panouri din confecții metalice și zidărie;

- se va reface poarta de acces carosabil, în două canate, precum și poarta de acces pietonal, cu detalii de execuție similare celor folosite la împrejmuire;

- împrejmuirea propusă pentru celelalte trei laturi către celelalte proprietăți va fi de max 2,00 m înălțime, din zidărie.

Împrejmuirea se va realiza în condițiile în care elementele de construcție care o alcătuiesc vor fi amplasate în interiorul proprietății.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare: PTh / DTAC.

B. zona circulației în incinta imobilului

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 232,00 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare: PTh / DTAC.

Spații verzi

- suprafață ocupată = cca. 100,00 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2/05.01.2022 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

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

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

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

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

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pentru imobilul studiat a fost obținută autorizația de construire nr. 713/17.10.1994.

Imobilul are o structură de rezistență mixtă din cadre de beton armat și perimetral cu zidărie de cărămidă, confinată cu elemente din beton armat, planșee din beton armat, compartimentări interioare din zidărie de cărămidă, scara de acces pe verticală din beton armat monolit, sistem de fundare mixt continuu din talpă din beton simplu și elevație din beton armat pe exterior și cuzineți în mijloc.

Buiandrugii din beton armat deasupra golanilor de uși și ferestre.

Acoperiș tip șarpantă.

Clădirea nu prezintă detalii de arhitectură și ornamente specifice vreunui stil.

Tâmplăria exterioară este realizată din PVC cu geam termopan, iar cea interioară este din lemn.

Pardoseli – parchet și placaje ceramice.

Pereți – zugrăveli lavabile și placaje ceramice.

În anul 2005 s-a realizat o documentație de dezmembrare, imobilul a fost dezmembrat în două:



**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACRE ÎMPREJMUIRE TEREN
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 117, BOTOȘANI**

C1/1 - locuință P+1, în suprafață de 95,70 mp, imobil înstrăinat în anul 2005

C1/2 – locuință P+1, în suprafață de 208,28 mp, imobil ce face obiectul prezentului studiu.

Pentru lucrările de modernizare și extindere s-a obținut acordul notarial de la proprietarul imobilului C1/1.

Se va propune extinderea locuinței, realizarea de recompartimentări interioare și reorganizare funcțională, refacerea finisajelor interioare și exterioare.

Se va reface integral acoperișul, se va păstra înălțimea la coamă și se va modifica panta de la 38 de grade la 20 de grade.

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

Se va păstra accesul carosabil și pietonal din bulevardul Mihai Eminescu. Se va renunța la accesul pietonal din Petru Rareș.

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

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

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

Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

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

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

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

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în refacerea spațiului verde afectat de lucrările de construire. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

Nu se va modifica profilul stradal existent. Nu se modifică accesurile existente. Se va păstra accesul carosabil și pietonal din bulevardul Mihai Eminescu. Se va renunța la accesul pietonal din Petru Rareș.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca. 0,15 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

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

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

CUT = SD/ST = 0,80 (raportat la suprafața din acte), respectiv 0,76 (raportat la suprafața din măsuratori)

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

POT = SC/ST = 46,62 (raportat la suprafața din acte), respectiv 43,81 (raportat la suprafața din măsuratori)

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = 1,72

Conform art. 7.3.1.24.e se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii, fara a putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor: P.O.T. – 50%, C.U.T. 1,5, NIV. 3,2.

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.22. din R.L.U.B. și este Parter+1Etaj cu:

- înălțime maximă la streșină – 7,70m față de cota terenului sistematizat (se modifică înălțimea la streșină, prin refacerea acoperișului)
- înălțime maximă la coamă este de cca. 10,50m față de cota terenului sistematizat (prin refacerea acoperișului nu se modifică înălțimea la coamă existentă)



**EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACRE ÎMPREJMUIRE TEREN
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 117, BOTOȘANI**

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 100,00 mp.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Utilitățile sunt racordate la rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este bransat la rețea de alimentare cu energie electrică existent în zonă.

Alimentarea cu caldură

Încăzirea obiectivului este realizată cu o centrală cu combustibil gazos.

Instalația interioară de încălzire centrală s-a proiectat în vederea asigurării temperaturilor interioare în conformitate cu prevederile SR 1907/2014.

Sistemul se compune din:

- sursa termică (centrala) care prepară apa caldă atât pentru încălzire, cât și pentru nevoi de consum;
- rețeaua de distribuție;
- corpurile de încălzire.

Pentru a asigura necesarul de agent termic necesar pentru încălzirea spațiilor s-a prevăzut o microcentrală termică în condensatie ce va funcționa pe combustibil gazos.

Sistemul de încălzire adoptat este un sistem bitubular, ce folosește ca agent termic apa caldă iar cedarea căldurii în interiorul clădirii se va face cu ajutorul corpurilor statice – radiatoare din oțel – cu panouri profilate și elemente de convecție prevăzute cu protecții laterale și protecție superioară tip grătar.

Alimentarea cu apă

Imobilul existent este bransat la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizare

Imobilul existent este bransat la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din imobil există contract cu operatorul urban de gospodărie comunală.

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

BILANT TERITORIAL							
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	208.00	416.00	33.44	290.00	500.00	46.62
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	162.00	0.00	26.05	232.00	0.00	37.30
3	SPATII VERZI	252.00	0.00	40.51	100.00	0.00	16.08
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	622.00		100.00	622.00		100.00
		662.00					
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT			33.44	46.62		% 43.81
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT			0.67	0.80		0.76
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV			2.00	1.72		1.72

CAP.5. CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de EXTINDERE ȘI MODERNIZARE LOCUINȚĂ P+1 ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN, în BOTOȘANI, B-dul M.Eminescu nr. 117, este rezultată urmare a unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibil a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei, așa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 14.

ÎNTOCMIT,
arh. Ionuț FRĂȘINESCU
COORDONATOR,
arh. urb. Dan Octavian BOTEZ