



SOCIETATEA COMERCIALA

**PROIECT  
BOTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710061

Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter

Telefon/Fax: 0231 - 514865

Reg. Com. : J07/1086/1993

Cod Fiscal : R 4906270

Cont : RO10RZBR000006000532646

Ralfeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**

**BOTOSANI – STR. BUCOVINA NR. 102**

**CAD 6778/3 , CF 57379**

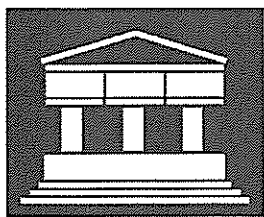
Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : BALAUCA DORIN

Proiectant de specialitate : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA

**P** **ROIECT**  
**B** **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul

Botosan, Cp710238

Str. Teatrului Nr. 3A Et. 2

Telefon/Fax:

0231 - 514965

Reg. Com. :

J07/1086/1993

Cod Fiscal :

R 4906270

Cont : R010RZBR0000060000532646

Raiffeisen Bank - Botosani



*Membri fondatori:*

**dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure**

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**

MUN. BOTOSANI- STR. BUCOVINA NR. 102

**BENEFICIAR: BALAUCA DORIN**

## LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECANT GENERAL : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

SEF PROIECT: ARH. TULBURE MIHAI

RESPONSABIL URBANISM: ARH. TULBURE MIHAI



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP. I DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**  
- Mun .Botosani , Str. Bucovina , nr. 102
- 1.2. Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu
- 1.3. Proiectant de specialitate - S.C.PROIECT BOTOSANI S.R.L
- 1.4. Proprietar - BALAUCA DORIN
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 07. 2013

### CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție –  
**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M -Botosani Str.Bucovina nr. 102**  
are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - Municipiul Botoșani și  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/200

Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *construire locuinta p+m* .

### CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 205.19.04.2013 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **BALAUCA DORIN** din Botoșani, pentru *construire locuinta p+m* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 63/04.01.2013.

3.2. Incinta studiata prin P.U.D proprietatea BALAUCA DORIN este in intravilanul mun. Botosani in scris la C.F. la pozitia 57379 in categoria teren vie si arabil .

Se doreste in prima etapa construirea unei locuinte parter si mansarda in suprafata de 77,00 mp .

Locuinta va avea urmatoarele compartimentari:

**parter**

- living
- bucatarie
- grup sanitar
- casa scarii

**mansarda**

- dormitoare
- baie
- balcon

Amplasamentul pe care se doreste construirea acestei locuinte este in prezent liber de orice sarcina .

3.3. Investitorul deține terenul necesar realizării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. Bucovina nr. 102 cu acces auto si pietonal din strada Bucovina , este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea Balauca Dorin conform contractului de vanzare-cumparare nr. 63/04.01.2013.

#### **CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOSANI**

4.1. In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 205/ 19.04.2013 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. Bucovina nr. 102, teren aflat in afara zonei de stabilitate.

4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 49 - LMu1 subzonă exclusiv rezidentiala cu cladiri tip urban cu echipare de tip urban , cladiri P,P+1,P+2 pana la 10,00m inaltime . Interdictie temporara de construire pana la intocmire PUD si aprobare in Consiliul Local.

- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire locuința parter+ mansarda și împrejurime teren) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

## 5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 5.1. Vecinătăți:

- Nord - mostenitor Condroh
- Est - mostenitor Condroh
- Sud - str. Bucovina
- Vest - propr. Miron Romica

### 5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12)
- Perioada de colț - Te = 0,7 sec
- Zona climatică - III timp ext. - 18° C
- Adâncime de îngheț - 1,10m
- Natura terenului de fundare
- (din studiile existente în zonă) - normal
- Nivelul maxim al apelor freatice - cea. 3,50 m (raportat la C.T.N.)
- Terenul de amplasament - este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 448,00 mp

### 5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafața totală teren 448,00 mp :  
teren liber de orice sarcină

.....  
P.O.T. = 0,0%

C.U.T. = 0,00

### 5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 205/ 19.04.2013

- Regim juridic: - intravilan 448,00 mp
- Teren S = 448,00 mp teren proprietate Rujuc Vasile, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 63/09.09.2008
- Construcții- locuința p+m

- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural cu echipare edilitare de tip urban.
- Regim tehnic - P.O.T= 0 % [existent]- C.U.T=0,00 [existent]

## **CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI**

6.1. Utilizarea terenului: - suprafața studiată S = 448,00 mp

6.1.1. Aliniament la Str. Bucovina la 5.70 m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament lateral dreapta ( propr. Condroh ) la 1.00m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral stanga(propr. Miron ) la 3.05 m- fata de limita de proprietate

### **6.1.4. Bilanț teritorial propus:**

Suprafața studiată este de .....448,00 mp

din care:

- Locuinta (P+m) .....77,00 mp
- Circulații de incinta .....150,00 mp
- Spații verzi( gradina ).....216,00 mp
- Punct gospodaresc (PG).....5,00 mp
- .....

P.O.T.=17,5

C.U.T.=0,4

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER+ MANSARDA ,

- **Mun. Botosani str. Bucovina nr. 102**

6.2.2. Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul

6.1.1.

- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la

aliniamentul  
stabilit la punctele 6.1.2. și 6.1.3., 6.1.4

### 6.3. Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- Categoria de importanță - C
- Clasa de importanță a construcției - III
- Categoria de pericol de incendiu - C
- Grad de rezistență la foc - II

#### 6.3.1. Caracteristici funcționale:

LOCUINTA P+M

- $A_c = 77,00$  mp
- $A_{dc} = 170,00$  mp

### 6.4. Caracteristici volumetrice

- regim de înălțime
- LOCUINTA Parter + mansarda
- $h_{cornisa} = 5,00$  m
- $h_{max} = 8,00$  m

### 6.5. Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi continue sub ziduri
- structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem
- planșee din b.a.;
- acoperiș: tip sarpanța din lemn cu învelitoare din tablă tip țigla

### 6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C;

- Pardoseli calde;
- Pardoseli reci din gresie
- Tencuieli interioare și exterioare din ciment - var M 50T;
- Zugrăveli interioare din var lavabil
- Zugrăveli exterioare din var lavabil

### 6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din Str. Bucovina  
având 5,00 m latime.

Grădina va fi amenajată pe toată suprafața parcelei  
(exceptând suprafața construită) prin plantarea de arbori și gazon  
pentru stabilitatea versantului (studiu geotehnic specifică că  
terenul din zonă este cu probleme de stabilitate generală).



La realizarea aleei carosabile se vor folosi dale inierbate ; aceasta pentru o mai buna colectare a apelor meteorice deoarece terenul are o panta destul de mare .

#### 6.8. Utilități

Racordarea la utilitati se va face la cele existente pe parcela ; alimentrea cu apa din fantana existenta in parcela sau la reseaua existenta in strada , canalizarea si energie electrica din reseaua de la limita proprietatii .

#### 6.9. **Conditii geotehnice** intilnite la lucrarile de prospectiuni geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie

- umplutura si sol vegetal
- argila prafoasa , teren tare
- argila , teren foarte tare

In forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de ccca 3.50 m si are caracter fluctuant .

Terenul studiat pentru realizarea constructiei se gaseste pe un versant cu pontetiabilitate la alunecare medie spre ridicata .

#### 6.10 **Masuri privind conservarea stabilitatii**

La proiectarea si realizarea investitiei pe zona studiului sunt obligatorii urmatoarele masuri:

- sistematizarea verticala corespunzatoare zonei , ce va asigura colectarea si scurgerea apelor din precipitatii de pe aria acesteia , eliminand posibilitatea infiltrarii apelor in versant.
- se vor elimina zonele de contrapanta care acumuleaza ape pe versant .
- practicarea de sapaturi pentru fundatii de extindere redusa , urmata imediat de punerea in opera a betoanelor si realizarea umpluturilor .
- se interzice realizarea sapaturilor deschise timp indelungat care ar permite determinarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilitatii acestuia .
- se interzice relizarea de escavatii necontrolate in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii .

Pentru reducerea infiltratiilor de apa din precipitatii si diminuarea efectelor acestora se va proceda la inerbarea si plantarea cu arbori pe zonele neacoperite in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii acestuia .

### 6.11 Conditii de fundare

Se recomanda fundarea directa in complexul argilos prafos galben consistent vartos .

*Pe durata executiei si explatarii constructiei se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura , turnare a betoanelor , realizarea umpluturilor si o buna preluare si evacuare a apelor pluviale si de de folosinta .*

## **CAP. 7 PROMOVAREA INVESTIȚIEI**

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

7.2. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în Planul Urbanistic de Detaliu se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L50/1991) republicată;
- sistemul calității în construcții (L50/91) și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/95)
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI

Intocmit:  
Arh. Tulbure Mihai