



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul **SIMTEX-OC**
Botosani, 710058 ISO 9001 REGISTERED 1886.0.0
Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin
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

S.C.,„PROIECT BOTOSANI”S.R.L.

Proiect nr. 2346 din oct 2018
PUD Construire locuinta P+1E
si imprejmuire teren
str. A.S. Puskin, nr. 79 - BOTOSANI -

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN”.

1.1.2. Beneficiar: **CONSTANTINESCU BOGDAN IOAN SI ANDREEA**

Aleea crizantemelor, nr.6, et. 4, ap. 17, Botosani

1.1.3. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL

Strada Cuza Voda, nr.2.sc.F,mezanin

1.1.4. Data elaborarii: octombrie 2018

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei ce reprezinta locuinta individuala a familiei **Constantinescu Bogdan Ioan si Constantinescu Andreea** din Botosani pe parcela cadastrala **CF 64492** ,situata pe strada A.S. Puskin, nr. 79.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 669 din 20.09.2018 se solicita construirea unei locuinte pe regimul parter cu etaj si imprejmuirea pe doua laturi, pe o parcela cu suprafata de 330 mp (361mp suprafata masurata).

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.27 privind indicii urbanistici permisibili, zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

(pana la 10,00m inaltime) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.669 din 20.09.2018, amplasamentul se afla in UTR nr.27, situat in intravilanul municipiului, in zona rezidentiala de locuinte de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, pe strada A.S. Puskin. Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta. Strada A.S. Puskin face legatura intre centrul orasului vechi si cartierul Tulbureni.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul in parcela este posibil din strada A.S. Puskin, pe o deschidere de 6,50 metri, dar parcela isi maresta aliniamentul pana la 11,50m, dupa o distanta de aproximativ 10 m de la strada .

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Zona studiata este formata din parcela proprietate privata Constantinescu Bogdan Ioan si Andreea, cu vecinatatile:

- S-V – strada A.S. Puskin
- S-E - prop. privata Gherman Laurentiu
- N-E - prop. privata Gherman Laurentiu
- N-V – prop. privata Ungureanu Vilian

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

S teren = 330 mp, teren proprietate privata conform contractului de vanzare-cumparare nr. 1075/17.05.2018. Terenul masurat are suprafata de 361 mp, si acum este

liber de orice constructie, dupa ce a fost demolata o locuinta veche, conform autorizatiei de demolare nr. 256 din 24.08.2018.

POT existent= 0%; CUT existent = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR 27, intravilan – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (**pana la 10,00m inaltime**) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban

3.5. Destinatia cladirilor

Cladirile din vecinatati sunt tot locuinte unifamiliale si functiuni complementare.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul studiat de 330 mp, cu aliniament la strada A.S. Puskin de 6,48 metri, este proprietate privata Pascal Cosmin Alin si Pascal Mariana-Cristina, conform CVC nr. 1075/17.05.2018.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g=0,20g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_{c_}= 0,7$ SEC. P100-1/2013

Zona climatic III temp.ext. 18° C

STAS 1907/91

Adancimea de inghet 1,10 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freaticice cca. 2,00

Categoria de importanta **D**

Clasa de importanta a constructiei **IV**

Risc geotehnic redus

Terenul prezinta o declivitate de la vest spre est de aproximativ 1,25 metri

3.8. Echiparea edilitara existenta.

Pentru aceasta parcela sunt disponibile urmatoarele utilitati din zona: alimentare apa, canal, electricitate, salubritate, telefonie, gaze naturale.

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin tema de proiectare, beneficiarul isi doreste realizarea unei locuinte, cu regimul parter si etaj, amenajarea unui loc de parcare, alei pietonale, imprejmuirea terenului pe doua laturi, sistematizarea verticala a terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale, si echiparea edilitara cu racordul electric, la apa-canal, si la reseaua de gaze naturale.

S teren = 330 mp, conform CVC nr. 1075/17.05.2018

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Aliniament: - S-V – **17,44 m** fata de limita prop.- trotuarul strazii A.S. Puskin
- S-E - **3,06 m** fata de limita prop. Gherman Laurentiu
- N-E – **7,07 m** fata de limita prop. Gherman Laurentiu
- N-V – **0,70 m** fata de limita prop. Ungureanu Vilian

Parcela studiata are suprafata relativ mica pentru a amplasa o locuinta intr-o zona rezidentiala deajuns de aglomerata de locuinte construite inainte de 1989. Astfel, distantele recomandate de P118-99, normativul de siguranta la foc a constructiilor, dintre cladiri , nu pot fi realizate. Astfel masura compensatorie aleasa de beneficiari este **de a realiza un calcan din beton armat pe latura locuintei apropiata de proprietatea N-V, Ungureanu Vilian**. Distanta dintre cladiri va fi de 2, 20 metri, distanta existenta intre cladirea existenta si limita de proprietate fiind 1,48 m cea mai mica. Astfel, locuinta propusa va fi amplasata la distanta de 0,70 m fatade limita de proprietate N-V, cu declaratie de la proprietar (declaratia nr. 611 din 09.10.2018), realizandu-se un calcan pe aceasta latura, cu iesirea ciocului din beton de 30 cm in plan (pe orizontala), si cu iesirea ciocului din beton de 60 cm in inaltime (pe vertical). Acest perete va proteja, in cazul propagarii focului, ambele locuinte in cazul unui incendiu.

4.3. Bilant teritorial,

S teren studiat	= 330,00 mp (361mp masurati)
• Locuinta	= 100,00 mp
Adc = 200,00 mp (constructie parter + etaj)	
• Circulatii pietonale	= 50,00 mp
• Circulatii carosabile	= 65,00 mp
• Spatii verzi	= 115,00 mp (146mp masurati)

POT propus = 31 %

CUT propus = 0.61

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata de 330 mp.

4.4. Principii de compozitie, caracteristici functionale, volumetrice, suprafete desfasurate

Regimul de aliniere al zonei este foarte apropiat de aliniamentul strazii AS Puskin, cladirile fiind deajuns de vechi, dupa cum am mentionat. Dar parcela studiata are deschiderea foarte mica la strada de 6,48m. Astfel amplasarea se face mult mai in spate, cladirea fiind propusa la o distanta de 17,44 m fata de limita la strada. Deasemenea, se va la sa o distanta de minim 3,00m pe latura S-E, pentru accesul eventual in caz de incendiu a unei autospeciale.

Astfel, locuinta va avea regimul parter si etaj, cu acces din strada A.S. Puskin, cuprinzand un hol de intrare, un birou, o baie, living, bucatarie la parter; si doua dormitoare si o baie la etaj.

S locuinta = 100,00 mp

S locuinta desfasurata = 200,00 mp

Inaltimea locuintei va fi de maxim **9,45 m la coama** fata de cota terenului sistematizat si de **6,95 m la cornisa** tot fata de cota terenului sistematizat. **(9,00 m si respectiv 6,50 m fata de cota 0.00 a viitoarei locuinte).**

4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Amplasamentul se afla pe strada A.S. Puskin, drum ce are latimea de 7,00 metri carosabil, si trotuare de 1,50 m latime.

Accesul carosabil pe parcela va fi liniar, cu posibilitate de intoracere a masinii prin realizarea unui rondou din pavaj. Suprafata pietonala este realizata din alee ace face legatura dintre strada si accesul in casa, si din alee ace inconjoara locuinta.

S circulatie pietonala = 50,00 mp

S circulatie carosabila = 65,00 mp

4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Terenul prezinta multa vegetatie necontrolata,(buruieni si arbusti), ce va fi toaletata si curatata. Proprietarii vor sa planteze alti copaci in spatial verde viitor amenajat.

S spatiu verde = 115,00 mp (146 mp masurati)

4.7. Caracteristici constructive si expresia arhitecturala

Locuinta va fi realizata pe structura de stalpi si grinzi din beton armat, cu fundatii ce vor fi propuse de inginerul structurist. Placa peste parter va fi din beton armat, sarpanta va fi din lemn cu invelitoare din tabla sau tigla ceramica. Tamplaria va fi din PVC sau lemn, de culoare maro, cu geam termoizolant; pardoselile vor fi din parchet lemn in camerele de dormit si living, iar in baie si hol va fi din gresie. Tencuielile exterioare vor fi

speciale, de culoare alba, gri sau umbra, cu zone de placare piatra si cu profile decorative din gips carton sau polistiren.

Cap.5. PROMOVAREA INVESTITIEI

- 5.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al 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.

- 5.2. 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. Urb. **Mihai Tulbure**

**4.3 BILANT TERITORIAL al parcelei CONSTANTINESCU BOGDAN IOAN
(CF 64492)**

BILANT TERITORIAL

Parcela fam. CONSTANTINESCU		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	330,00	100	330,00	100
Suprafata construita la sol LOCUINTA	Ac			100,00	
TOTAL AC				100,00	31,00
Suprafata desfasurata	Adc	-		200,00	
Circulatii pietonale		-		50,00	15,00
Circulatii auto si parcare		-		65,00	20,00
Spatii verzi amenajate		-	-	115,00	34,00

POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ **31 %**

CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ **0,61**

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata .

Intocmit,
Arh. Urb. **Mihai Tulbure**

A N E X A

Abrevieri

Tipuri de subzone in UTR 4 IS,LMu2, Pp, GC+TE,CCr, CCp

Funcțiune dominantă LMU2

Funcțiuni complementare admise IS,Pp,GC+TE, CCr, CCp

Funcțiuni interzise LMre1, LMRe2, LMrf1LMrf2, Liu1,

Llu2, I1, I2, A, Pcs,CCf,S

Abrevieri

A.C.	- Autorizație de construire
A.M.	- Acord de mediu
CLMB	- Consiliul local al municipiului Botosani
CU	- Certificat de Urbanism
DU	- Documentație de urbanism
DTAC	- Documentație tehnică pentru Autorizație de Construire
PUD	- Plan Urbanistic de Detaliu
PUZ	- Plan Urbanistic Zonal
PUG	- Plan Urbanistic General
RGU	- Regulamentul General de Urbanism
SC	- Suprafața construită a construcției
St	- Suprafața totală a parcelei
UTR	- Unitatea teritorială de Referință
POT	- Procent de ocupare a terenului
<u>CUT</u>	- Coeficientul de utilizare a terenului

Subzone funcționale

LMu – clădiri de tip urban

LMu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

LMu2 – predominant rezidențială