



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710061

Calea Nationala nr. 107, Bl.D1, parter

Telefon/Fax: 0231 - 514965

Reg. Com. : J07/1086/1993

Cod Fiscal : R. 4906270

Cont : RO10RZBR000006000532646

Reiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

arh. Eugen Tiperclac; arh. Gavril Todorean; arh. Miral Tulbure

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA
GOSPODAREASCA, FANTANA, FOSA SEPTICA SI
IMPREJMUIRE TEREN**

BOTOSANI – STR. PRUNILOR , NR. 70

CAD 6532 , CF 57059

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : CRISTEI NICOLAE VALERIAN

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

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED 1996.0.0

Membri fondatori:

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

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA
GOSPODAREASCA , FANTANA , FOSA SEPTICA SI
IMPREJMUIRE TEREN**

MUN. BOTOSANI- STR. PRUNILOR NR. 70

BENEFICIAR: **CRISTEI NICOLAE VALERIAN**

LISTA DE RESPONSABILITATI

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

SEF PROIECT: ARH. TULBURE MIHAI

RESPONSABIL URBANISM: ARH. TULBURE MIHAI



SOCIETATEA COMERCIALA

**PROIECT
BOTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081

Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter

Telefon/Fax: 0231 - 514965

Reg. Com. : J07/1086/1993

Cod Fiscal : R 4906270

Cont : RO10RZBR000060009532646

Ralfelsun Bank - Botosani

Membri fondatori:

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

BORDEROU

de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 367/ 24.05.2012
- Contract de vanzare-cumparare nr. 3971/13.09.2004
- Aviz E-ON
- Aviz MEDIU
- Aviz POMPIERI
- AVIZ GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

- Plan de situație - EXISTENT
sc. 1: 200 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1: 200 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE
sc. 1: 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. 1: 200 pl. A4

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA
P ROIECT
B OTOSANI
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081
Caloza Nationala nr. 107, Bl.O1, parter
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : RO10RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori: arh.ing. EUGEN TIPERCIUC; arh. GAVRII TODERCAN; arh. MIHAI YULBURE

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA , FANTANA , FOSA SEPTICA SI IMPREJMUIRE TEREN**
- Mun .Botosani , Str. Prunilor , nr.70
- 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 - CRISTEI NICOLAE VALERIAN
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii -04. 2013

CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA , FANTANA , FOSA SEPTICA SI IMPREJMUIRE TEREN -Botosani Str. Prunilor nr. 70** 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. 1/500
- Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *construire locuinta, anexa gospodaresca, fantana , fosa septica si imprejmuire teren* .

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 367/24.05.2012 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului CRISTEI NICOLAE VALERIAN din Botoșani, pentru *construire locuinta si anexa* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 3971/13.09.2004

3.2. Incinta studiata prin P.U.D proprietatea Cristei Nicolae Valerian este in intravilanul mun. Botosani .

Se doreste in prima etapa construirea unei **locuinte P+M** in suprafata la sol de 130,00 mp care va avea urmatoarele compartimentari:

Parter

- living
- dormitor
- bucatarie
- loc de luat masa
- grup sanitar
- centrala termica
- terasa

Mansarda

- dormitoare
- gr. sanitar
- balcoane
- pod

Anexa gospodareasca in suprafata de 40,00 mp are un garaj si o magazie

Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un put forat iar apele menajere vor fi deversate intr-un bazin vidanjabil.

Beneficiarul nu intentioneaza in urmatoorii ani sa instraineze suprafete de teren din parcela studiata , destinatia fiind de teren agricol , culturi de legume si fructe , plante ornamentale .

In cazul extinderii zonei de locuit din vecinatate , beneficiarul este disponibil in a realiza profilul stradal (DE 385, DE 380 , DE 377 si intersectia cu str. Prunilor) impreuna cu detinatorii de terenuri interesati si in participare comuna si egala la definitivarea solutiilor urbanistice .

In prezent fara o analiza comuna nu se poate avansa o solutie avand in vedere ca interesul pentru constructii in zona a scazut substantial .

3.3. Investitorul detine terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. Prunilor nr. 70 cu acces auto si pietonal din strada Prunilor , este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea Cristei conform contractului de vanzare-cumparare nr. 3971/13.09.2004

CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOȘANI

- 4.1. În conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 367/ 24.05.2012 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. Prunilor nr. 70, teren aflat în afara zonei de stabilitate.
- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 52 LmU1 -subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu echipare de tip urban Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliul Local.
- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construcție locuință p+m, anexă gospodărească) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1. Vecinătăți:

- Nord - DE 385
- Est - DE 380, DE 377
- Sud - teren neconstruit
- Vest - propr. Cristei

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 - 10.000,00 mp

5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafata totala teren 10000,00 mp din care :

teren liber de orice sarcina

.....

P.O.T.=0,0%

C.U.T.=0,00

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 367/ 24.05.2012

- Regim juridic: - intravilan 10.000,00 mp
 - Teren S = 10.000,00 mp teren proprietate CRISTEI NICOLAE VALERIAN ,
 - dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 3971//13.09.2004
 - Constructii- locuinta + anexa

- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban 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: - suprafata studziata S = 10.000,00 mp

6. 1. 1. Aliniament la Str. Prunilor 42.00 m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament posterior la 1.40 m- 10.50m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral dreapta (DE 377) la 31.50 m fata de limita de proprietate

6.1.4. Bilanț teritorial propus:

Suprafața studiată este de10000,00 mp

din care:

- Locuinta (P+M).....130,00 mp
- Anexa40,00 mp
- Circulații de incintă350,00 mp
- Spații verzi (livada).....9465,00 mp
- Punct gospodăresc (PG).....5,00 mp
- Fantana 5.00mp
- Bazin vidanjabil5,00 mp
-

P.O.T.=2 %

C.U.T.=0,03

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA P+M , ANEXA
GOSPODAREASCA , FANTANA , FOSA SEPTICA SI
IMPREJMUIRE TEREN – Mun. Botosani str. Prunilor nr.70

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:

- Ac locuinta = 130 ,00 mp
- Adc = 230, 00 mp
- Ac garaj = 40 ,00 mp garaj

6.4. Caracteristici volumetrice

- › regim de înălțime locuinta – P+M
- › $h_{\text{cornisa}} = 5,50 \text{ m}$
- › $h_{\text{max}} = 9,00 \text{ m}$
- › regim de înălțime garaj - P
- › $h_{\text{cornisa}} = 2,50 \text{ m}$
- › $h_{\text{max}} = 4,50 \text{ m}$

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 sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla

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
- › Zugraveli exterioare din var lavabil

6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din Str. Prunilor cu o alee carosabila dublata de o alee pietonala ; impreuna avand de 4,60 m latime.

Gradina va fi amenajata pe toata suprafata parcelei (exceptanda suprafata construita) prin plantarea de arbori si gazon pentru stabilitatea versantului (studiu geotehnic specifica ca terenul din zona este cu probleme de stabilitate generala) .

La realizarea aleei carosabile se vor folosi dale inierbate ; aceasta pentru o mai buna colectare a apelor meteorice

6.8. Utilități

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

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

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie

- sol vegetal negru
- argila prafoasa galbena consistenta la vartoasa
- argila nisipoasa galbena plastic vartoasa
- argila cu caracter marnos plastic vartoasa

In forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1.40 m si are caracter fluctuant .

Terenul studiat pentru realizarea constructiei se gaseste pe un versant cu energie mare de relief si cu probleme de stabilitate generala.

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 .

Intrucat apa subterana apare la adancimi mici si are caracter fluctuant la proiectarea si executia constructiei se vor lua masuri in consecinta (epuismenete , hidroizolatie etc)

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 INVESTITIEI

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