



SOCIETATEA COMERCIALA

P ROIECT
B OTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosan, 710061
Str. Cuza Voda, Nr.2, Bl.7, 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

**MUN. BOTOSANI – BULEVARDUL M. EMINESCU nr.16
CAD 4159/2 si CF 55505**

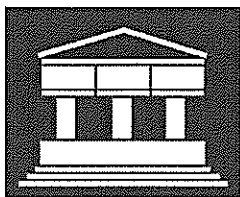
Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : DULGHERU GHEORGHE DANIEL

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, 710061
Str. Cuza Voda, Nr.2, Bl.7, 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

**Proiect nr. 1865/2014 PUD Construire locuinta P+M
B-dul Mihai Eminescu, nr.16**

Beneficiar ; Dulgheru Gheorghe Daniel

LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL : SC PROIECT BOTOSANI SRL

SEF PROIECT ARH . TULBURE MIHAI

RESP. URBANISM . ARH. TULBURE MIHAI



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710061
Calea 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:

dr.ing. EUGEN TIPERCIUC; arh. GAVRII TOBEREAN; 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.442/10.07.2014
- Contract de intretinere nr .767/30.04.2014
- Aviz E -ON
- Aviz RAJ APA
- Aviz D.Tc
- Aviz E-ON GAZ
- Aviz TERMICA
- Acord mediu

2. PIESE DESENATE

- Plan de situație - EXISTENT
sc. l: 500 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. l : 500 pl. A2 pl A2/1
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE
sc. l : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. l : 200 pl. A4

Manager

Arh. Tulbure Mihai

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M – P.U.D.

1.1.2. Beneficiar: **DULGHERU GHEORGHE DANIEL**

1.1.3. Proiectant: **SC,,PROIECT BOTOSANI”SRL**

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

1.1.4. Data elaborarii: septembrie 2014

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei ce reprezinta Locuinta P+M din Botosani, pe parcela cadastrala situate in B-dul Mihai Eminescu, nr.16. Parceala proprietatea DULGHERU GHEORGHE DANIEL a fost dobandita prjn contractual de intretinere autentificat nr.767/30.04.2014.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 442 din10.07.2014 se solicita construirea unei case pentru familia sa pe terenul parintilor, langa locuinta existenta in care locuete mama pe care o are in intretinere.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.34 privind indicii urbanistici permisibili, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- 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.442 din 10.07.2014 amplasamentul se afla in UTR nr.34, situat in intravilanul municipiului, in interiorul limitei de stabilitate pe B-dul Mihai Eminescu, nr.16. Parcela este definitivata avand o suprafata de 756,00 m.p. cu aliniament la B-dul Mihai Eminescu.

Parcela detine o locuinta definitiva cu suprafata de 169,87 m.p si anexa (magazine + beci) de 57,04 m.p.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta la care se mai adauga o constructie provizorie care va fi demolata si nu face obiectul unei inregistrari in cartea funciara.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in luna mai cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Constructia existenta face parte impreuna cu vecinatatea dintr-un front vechi de constructii, pe parter, amplasate la B-dul Mihai Eminescu si in spatele lor s-au realizat ansambluri de locuinte care au ocupat gradinile care au apartinut acestor parcele. Constructia ansamblurilor de locuinte a determinat functiunea dominant a UTR 34.

Accesul in parcela este posibil frontal la aliniamentul existent. Accesul este traditional si respecta vechiul amplasament.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Parcela are un aliniament la B-dul Mihai Eminescu de 35,50 m si o adancime pe partea cea mai lunga de 25,00 m si 17,50 m pe partea cea mai scurta.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 756,00 mp (din masurare rezulta 763,00 mp). Suprafata construita la sol este de 169,87 mp si anexele de 57,04 mp. Rezulta un POT de 30,00% si un CUT de 0,30.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Analiza celor doi indici justifica solicitarea de construire a unei noi locuinte, astfel fiind folosit indicele CUT care permite incadrarea pana la 1,00 in suprafata desfasurata construita, precum si un POT maxim de 35%.

Deasemeni exista posibilitatea reducerii anexelor prin demolarea parte din ele astfel POT sa asigure realizarea unei noi constructii, incadrarea in indicia urbanistici permisivi.

Inaltimea actuala a cladirii este de 4,5 m la streasina si 8 m la coama.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR 34 apartine zonei de locuinte colective. Fata de situatia existenta (PUG 1998) zona isi pastreaza caracteristicile functionale, de predominant.

3.5. Destinatia cladirilor

Terenul si constructiile sunt proprietate persoana privata si functioneaza in constructiile existente cu destinatia de locuinta. Si pe viitor, in conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism, se doreste construirea unei locuinte care sa se incadreze in limitele permise ale parcelei.

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

Terenul proprietate DULGHERU GHEORGHE DANIEL.

Pe teren este amplasata o locuinta parter cu suprafata de 169,87 mp si anexele aferente (magazine + beci) in suprafata de 57,04 mp.

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 E ($k_s = 0,12$) p100/1992

Perioada de colt $T_{e_} = 0,7$ SEC. p100/1992

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 freatice cca. 3,50

Categoria de importanta C

Clasa de importanta a constructiei III

3.8. Analiza fondului construit existent.

Zona predominat cu cladiri de tip urban cu inaltimei pana la 10,00 m aflate in zone de locuinte colective P+4. Constructiile variaza cu regim de inaltime de la P la P+2. Toate constructiile sunt realizate din materiale durabile, care se incadreaza in regimul urban al municipiului.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Cladirea existenta (parter) este racordata la toate utilitatile existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz, telefonie, TV cablu, I.T.

Vor fi mentinute in totalitate bransamentele si racordurile la utilitati.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

UTR 34 este situat in totalitate in intravilan.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica amplasarea unei locuinte individuale care sa nu depaseasca aria construita la sol de 98,00 mp pentru a se incadra in indicii urbanistici .

Solutia arhitecturala se va incadra in specificul constructiei existente, si nu va depasi inaltimea de 10,00 m la coama, inaltime specifica locuintelor existente aflate in primul front de la B-dul M.Eminescu.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Funciunea spatiului este din punct de vedere urbanistic de predominant.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara CAD 1947 si cad 3889) B-dul Mihai Eminescu, nr.16.

Existent CAD 4159/ 2 – cf 55505

Casa	169,87 mp	C1
Mgazie+beci	57,04 mp	C2
<hr/>		
Total =	223,91 mp	

Propus

Casa existenta	- 169,87 mp.	C1
Casa propusa	- 98,00 mp.	C2

4.4. Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi.

Parcela va respecta principiul de organizare a parcelei existente. Va fi mentinut ritmul fatadei din parter care se repeta si la constructia propusa.

Regimul de aliniere va fi respectat cu vecinatatile, constructia propusa va avea o retragere fata de constructia existenta.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Constructia propusa va depasi constructia existent cu 2,00 m datorita amenajarii mansardei.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu vor fi interventii asupra locuintei existente. Vor fi demolate anexele pentru incadrarea in indicia urbanistici solicitati prin C.U. nr.442 din 10.07.2014.

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

Conform prevederilor urbanistice parcela va asigura si 2 locuri de parcare prin accesul existent care au o latime de 3 m.

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

Nu este cazul de adaptare al solutiilor de organizare al reliefului parcelei, zona fiind definitivata din punct de vedere urbanistic.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Prin realizarea constructiilor pe parcela nu depasim inaltimele cladirilor invecinate.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie. Cladirea, ca si functiunea existenta se racordeaza la utilitatile existente si este o functiune de locuit. Destinatia cladirii fiind locuinta, nu sunt aduse prejudicii echilibrului ecologic.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Prin dezvoltarea unei parcele cu locuinta private si intr-o zona cu fronturi de blocuri de locuit nu sunt prevazute alte dezvoltari care ar necesita

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Prin amenajare nu este cazul unor reabilitari, inasa vor fi respectate prevederile P.U.G. precum si amenajarile peisagistice in incinta parcelei.

4.13. Profiluri transversale specifice

Va fi pastrat profilul B-dul Mihai Eminescu, dealktfel de curand modernizat si bordurat, profilul existent al trotuarului (3,75 m inclusive spatiu verde).

Profilul carosabilului este de 8,00 m cu 2 fire de circulatie de 4,00 m pe ambele sensuri. Distanța cladirii existente fata de marginea aliniamentului (limita parcelei spre domeniul public) este de 3,78 m in zona cea mai apropiata. Accesul in parcela se pastreaza cel existent de 3,75 m.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cladirea existenta are cota $\pm 0,00$ la 30 cm fata de cota terasei din fata constructiei. Fata de cota trotuarului terasa se afla la 35 cm fata de cota pietonalului (trotuarului) de la B-dul Mihai Eminescu. Accesul rutier pe parcela si incinta sunt asfaltate si va fi mentinut. Dislocarile pricinuite de santier vor fi solutionate prin proiectul de sistematizare verticala aferent fazei DTAC, dar vor fi respectate cotele actuale.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului).

In conformitate cu CU nr.442 din 10.07.2014 si respectarea RLUB pentru UTR 34.

Inaltimea actuala este de 8,00 m, iar prin mansardare, se ajunge la inaltimea de 8,50 m.

Alinierea actuala este de minim 3,72 m de la marginea cladirii existente (partea cea mai avansata) si nu se va depasi decat cu structura si termoizolatia (maxim 40 cm) se va impune un regim de aliniere de 3,40 m fata de limita pietonalului (trotuar).

La o suprafata a parcelei de 757,00 mp (St), aria construita la sol a celor doua locuinte nu va depasi 267,87 mp rezultand un POT de 35,5%.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va calcula cu cladirea principala.

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1,00

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent cladirea este racordata la toate utilitatile existente in zona si isi va mentine racordurile pentru apa – canal exista contract cu regia autonoma NOVA APASERV. Consumul de apa nu se va mari, iar reseaua stradala are capacitatea de noi racordari precum si reseaua de canalizare a municipiului Botosani. Nu sunt necesare masuri privind crestrea capacitatii.

Racordul de alimentare cu gaz va fi repositionat ca traseu, fara modificarea bransamentului. Edificiul va fi dotat cu o centrala in condensare, de capacitate care sa satisfaca incalzirea spatiului si apa calda menajera pentru grupurile sanitare.

Instalatia electrica se va reface in totalitate si va fi prezentata furnizorului de electricitate pentru acceptarea solutiei si rebransarea obiectivului nou realizat.

Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de 3 furnizori de cablu. (Romtelecom, UPC si CITY NET).

Pentru viitor este de neconceput ca pentru o zona rezidentiala si cu un traseu pietonal mentionat si in UTR 34 – sa nu fie realizata o pista pentru biciclisti care va forma inelul median al municipiului.

4.18 BILANT TERITORIAL al parcelei DULGHERU GHEORGHE DANIEL

CAD 4159/2 – CF 55505

BILANT TERITORIAL AL INTREGII PARCELEI

Parcela		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
DULGHERU GHEORGHE DANIEL					
Suprafata totala a parcelei	St	756,00	100	756,00	100
Suprafata construita la sol	Ac				
Locuinta existenta		169,87		169,87	
Anexe propuse demolarii		57,04		-	
Locuinta propusa		-		98,00	
TOTAL AC		226,91	30,00	267,87	35,5
Suprafata desfasurata	Adc	226,91		367,87	
Circulatii de incinta (auto si pietonale)		229,09	30,00	200,00	26
Spatii verzi amenajate		300,00	40,00	288,00	38,5
<p align="center"> POT existent $\frac{(AC \times 100)}{St} = 30\%$ POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St} = 35,5\%$ CUT existent $\frac{(Adc)}{St} = 0,30$ CUT propus $\frac{(Adc)}{St} = 0,50$ </p>					

LOCUINTA PROPUSA P+M

H.cornisa = 5,50 m (de la cota +0.00)

H.coama = 2,50 m (de la cota +0.00)

H.TOTALA CONSTRUCTIE = 8,50 M

Prin CU nr. 442/10.07.2014 se cere o propunere de parcelare a suprafetei de 756,00 mp teren care este prezentata conform plansei A2/1 (propunere parcelare) cu urmatorii indicatori ;

BILANT TERITORIAL
POSIBILITATE LOTIZARE

Parcela		EXISTENT		PROBUS			
				LOT 1		LOT 2	
DULGHERU GHEORGHE DAN		MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata totala a parcelei	ST	756,00	100%	406,00	100%	350,00	100%
Locuinta existenta		169,87		169,87		-	
Anexe (propuse demolarii)		57,04		-		-	
Locuinta propusa		-		-		98,00	
TOTAL AC		169,87	30%	169,87	41%	98,00	30%
Suprafata desfasurata		226,91,		169,87		200,00	
Circulatii de incinta (auto si pietonale)		229,09	30%	136,13	33%	132,00	38%
Spatii verzi amenajate		300,00	40%	100,00	26%	120,00	32%
POT		30%		41%		30%	
CUT		0.30		0,41		0.60	

INTOCMIT,
Arh. Tulbure Mihai

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

A.C.	- Autorizație de construire
A.M.	- Acord de mediu
CLMB	- Consiliul local al m.unicipiului 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>	<u>- Coeficientul de utilizare a terenului</u>

Subzone funcționale

LMu – clădiri de tip urban

LMu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)