



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081

Calcea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter

Telefon/Fax: 0231 - 514965

Reg. Com. : J07/1086/1993

Cod Fiscal : R 4906270

Cont : RO10RZBR000006000532646

Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

sr. Ing. Eugen Tiberchio; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA D partial +P+M
ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE
TEREN**

BOTOSANI – STR. VULTURULUI , NR. 11

NC , CF 55283

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : DUMITRIU DORINEL

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 Dpartial +P+M , ANEXE
GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN**

MUN. BOTOSANI- STR. VULTURULUI NR. 11

BENEFICIAR: DUMITRIU DORINEL

LISTA DE RESPONSABILITATI

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

PROIECTAT: ARH. TULBURE MIHAI

RESPONSABIL URBANISM: ARH. TULBURE MIHAI

BORDEROU
de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 32/ 27.01.2014
- Contract de vanzare-cumparare nr. 8/ 05.01.1998
- Aviz E-ON
- Aviz MEDIU
- Aviz D.TC.
- Aviz apa-canal
- 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

Arh. Tulbure Mihai

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA Dpartial +P+M**
- **Mun .Botosani , Str. Vulturului , nr.11**
- 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 - DUMITRIU DORINEL
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 01. 2014

CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA D partial +P+M, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN -Botosani Str. Vulturului nr. 11** 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 si anexe gospodaresti 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. 32/27.01.2014 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **DUMITRIU DORINEL** din Botoșani, pentru *construire locuinta, anexe gospodaresti si imprejmuire teren* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 08/05.01.1998

3.2. Incinta studiata prin P.U.D proprietatea Dumitriu este in intravilanul mun. Botosani inscris la C.F. la pozitia 55283 in categoria teren curti- constructii.

Pe terenul in suprafata de 900,00 se va construi o locuinta D(partial) P+M doua anexe gospodaresti si imprejmuire teren .

In prezent fam . Dumitriu locuieste in casa din incinta studiata prin PUD . Asadar va construi mai intai anexa 1 in care va locui pana la finalizarea locuintei .

In acest sens beneficiarul va solicita un Certificat de Urbanism de la Primaria Botosani *pentru demolare locuinta existenta* .

Locuinta in suprafata construita de 130,00 mp va avea urmatoarele compartimentari:

- Demisol*
- beci + centrala termica + spalatorie
- *Parter*
- living
- bucatarie
- camara
- loc de luat masa
- grup sanitar
- *Mansarda*
- dormitoare
- grup sanitar

Anexa 1- bucatarie (de vara)

- hol
- cotet pasari

Anexa 2 - garaj

Imprejmuirea la strada va fi din stalpi , fundatii , elevatii beton si interspatii metalice .

Avand in vedere asezarea lotului pe un teren in panta (diferenta de nivel de cca 4,70m pe latimea lotului) constructiile pentru anexe vor duce la cresterea indicatorilor urbanistici acestea neputand fi amplasate sub locuinta accesul pe lot realizandu-se in partea superioara .

Garajul, bucatara de vara si cotetul pentru pasari vor fi

construite terasat acoperind o suprafata ce duce la cresterea indicatorilor urbanistici cu 7% la POT si dublarea CUT-lui.

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. Vulturului nr. 11 cu acces auto și pietonal din strada Vulturului, este și corespunde intențiilor investitorului. Terenul este în proprietatea Dumitriu conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 8/05.01.1998

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. 32/ 27.01.2014 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. Vulturului nr. 11, teren aflat în afara zonei de stabilitate.
- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 8 -zonă rezidențială cu clădiri tip urban P,P+1,P+2 până la 10,00m înălțime .Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară 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 demisol ,parter și mansardă) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 5.1. Vecinătăți:
- Nord - str. Musat Voda .
 - Est - fam. Mihaila Gheorghe
 - Sud - str. Vulturului
 - Vest - fam. Pintilescu Mugurel

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 - nu este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 900,00 mp

5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafata totala teren 900,00 mp din care :

locuinta (propusa demolarii)38,00 mp

circulatii..... 250,00 mp

spatii verzi (gradina).....612,00 mp

.....

P.O.T.=4 %

C.U.T.=0,04

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 32/ 27.01.2014

- Regim juridic: - intravilan 900,00 mp
- Teren S = 900,00 mp teren proprietate DUMITRIU DORINEL , dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 8/05..01.1998
-Constructii- locuinta

- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitare de tip urban.

- Regim tehnic - P.O.T= 4 % [existent]- C.U.T=0,04 [existent]

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

6. 1. Utilizarea terenului: - suprafața studiată S = 900,00 mp

6. 1. 1. Aliniament la Str. Vulturului la 2.00 m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament posterior la 9.00- 14.40 m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral dreapta (fam. Mihaila) la 2.80 fata de limita de proprietate

6.1.4. Aliniament lateral stanga (fam. Pintilescu)la 2,00 m- 5,00 fata de limita de proprietate

6.1.5. Bilanț teritorial propus:

Suprafata totala teren900,00 mp
din care:
> Locuinta (D+P+M)130,00 mp
> Anexe gospodaresti 65,50 mp
> Circulatii de incinta200,00 mp
> Spatii verzi..... 502,50 mp
> Punct gospodaresc (PG)2,00 mp
>
*construciile existente in suprafata de
38,00 mp propuse demolarii*

P.O.T.=22 %

C.U.T.=0,41

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

6.2. 1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA Dpartial P+M, ANEXE
GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE TEREN – **Mun.**
Botosani str. Vulturului nr.11

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. si 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

- $A_c = 130,00$ mp
- $A_{dc} = 300,00$ mp
- Anexa 1
- $A_c = A_{dc} = 48,85$ mp
- Anexa 2
- $A_c = A_{dc} = 16,65$ mp

6.4. Caracteristici volumetrice

- Locuinta regim de înălțime – D+P+M
- $h_{cornisa} = 2,90$ m- $3,90$ m de la cota $\pm 0,00$
- $h_{max} = 7,00$ m de la cota $\pm 0,00$
- acces demisol - $3,00$ m de la cota $\pm 0,00$
- total înălțime locuinta $10,00$ m pe latura de Nord
si $7,75$ m pe latura de Sud
- total înălțime cornisa $5,90$ - $6,90$ m pe latura Nord
 $3,65$ m si $4,65$ m pe latura Sud

- Anexa 1
- $h_{cornisa} = 2,70$ m de la cota $\pm 0,00$
- $h_{max} = 4,00$ m de la cota $\pm 0,00$
- total înălțime anexa 1 $5,00$ m pe latura de Nord
si $4,15$ m pe latura de Sud
- total înălțime cornisa $3,70$ m pe latura Nord
si $2,90$ m pe latura Sud

- Anexa 2
- $h_{cornisa} = 2,70$ m de la cota $\pm 0,00$
- $h_{max} = 4,00$ m de la cota $\pm 0,00$
- total înălțime anexa 2 $5,00$ m pe latura de Nord
si $4,15$ m pe latura de Sud
- total înălțime cornisa $5,90$ - $6,90$ m pe latura Nord
 $3,70$ m si $2,90$ m pe latura Sud

6.5. Caracteristici constructive

- fundații continue sub stalpi și ziduri
- structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem și zidarie portanta la anexe
- planșee din b.a. la locuința și lemn la anexe ;
- acoperiș: tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla

6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C și lemn la anexe ;

- 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. Vulturului cu o alee carosabilă dublată de o alee pietonală .

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

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

6.8. Utilități

Racordarea la utilități se va face la cele existente pe parcelă ; alimentarea cu apă din rețeaua de la limita de proprietate canalizarea în bazin vidanjabil și energie electrică din rețeaua de la limita proprietății .

6.9. **Condiții geotehnice** întâlnite la lucrările de prospecțiuni geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea litografie

- sol vegetal cenușiu verzui
- argilă prăfoasă galbenă cu zone de argilă plastică vartoasă

În forajul executat apă subterană a fost interceptată la adâncimea de 2.50 -4.50 m de la cota naturală a terenului .

Fundarea construcțiilor se va face prin depășirea solului vegetal respectându-se condițiile de încadrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare .

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 realizarea 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 prin depasirea obligatorie a stratului de sol vegetal sespectandu-se conditiile de incastrare in solul viu si adancimea de fundare conform normativelor in vigoare .

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