
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DORU BANTUȘ
BOTOȘANI**

PROIECT NR. 28/2014

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE
SI RACORDURI UTILITATI
STRADA DUBALARI NR.22, MUNICIPIUL BOTOȘANI**

BENEFICIAR: MOLDOVEANU FLORIN PAVEL
STRADA DUBALARI NR.22,
MUNICIPIUL BOTOȘANI

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
DORU BANTUȘ, BOTOȘANI

ȘEF PROIECT:
arh. Doru Bantuș

2014

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Borderou piese scrise și desenate
C.U. nr. 338/05.06.2014
Ridicare topografică
Acte de proprietate
Avize, acorduri
Declarație notarială
Memoriu general
Caiet de sarcini

B. PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zona.....A1
Situatie existentă.....A2
Reglementări urbanistice.....A3
Obiective de utilitate publicaA4
Echipare edilitara.....A5

**PROIECT NR. 28/2014
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,
IMPREJMUIRE SI RACORDURI UTILITATI
STRADA DUBALARI NR. 22, MUNICIPIUL BOTOSANI**

MEMORIU GENERAL

CAP.I. DATE GENERALE

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Beneficiar: MOLDOVEANU FLORIN PAVEL, STRADA
DUBALARI NR.22, MUNICIPIUL BOTOȘANI

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
DORU BANTUȘ, BOTOȘANI

Amplasament: STRADA DUBALARI NR. 22,
MUNICIPIUL BOTOSANI

Data elaborării: 2014

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind construirea unei locuite unifamiliale, împrejmuire și executare racorduri, pe terenul aflat în administrarea Moldovanu Florin Pavel, municipiului Botosani.

Zona stabilită în prezentul P.U.D. este situată în intravilanul municipiului Botosani conform C.U. nr. 338/05.06.2014.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor”, corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPTL, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă, după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991/1997 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 69/1991/1997 privind administrația publică locală;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului; (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998 privind organizarea licitațiilor pentru achizițiile publice;
- Codul Civil
- Ordine ale Ministerului Transporturilor;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordin nr. 45/1998 Norme privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 51/1998 Norme privind proiectarea și realizarea străzilor;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 125/1996 al MAPPM privind activitățile economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător;
- Ordinul nr. 536/1997 Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației;

- Ordinul GR nr. 43/1998 privind regimul drumurilor; Ordin comun nr. 214/RT/NN/martie 1998 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

CAP.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. ÎNCADRAREA LOCALITĂȚII ÎN ZONA ÎNCONJURĂTOARE

Din punct de vedere administrativ – teritorial, municipiul Botosani este așezat în partea de nord-est a țării, la 476 km față de București pe calea ferată și 429 km pe căile rutiere, fiind strabătut de meridianul de 26,41 grade și de paralela de 47,44 grade N. În cadrul județului, municipiul Botosani se află în partea de sud-vest a acestuia.

Ca poziție geografică este situată în zona de contact dintre dealurile înalte de pe stânga văii Siretului și cea de dealuri joase ale Câmpiei Moldovei, ce se întinde până departe spre est.

Dealurile care străjuiesc comuna în partea apuseană fac parte din Podișul Sucevei – sectorul mai scund, cu înălțimi în jur de 300m, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Șaua Bucecii.

Platoul pe care este situată comuna prezintă o remarcabilă netezime, fiind un plan foarte ușor înclinat de la nord la sud (200 – 160 m).

Geologic, zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmaniană în fundament și cuaternară la suprafață, fiind prezente argile, argile prăfoase, prafuri și nisipuri.

Apa subterană cantonează în cuaternar, fiind prezentă în zona de adâncimi de peste 4,00m.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. în suprafață de 450,00mp, este situat în intravilanul municipiului Botosani.

Zona studiată este situată la intersecția strazilor Dubalari și Cronicar Neculce fiind înregistrată pe strada Dubalari la numărul 22, teren care nu este afectat de alunecări active.

Zona deține preponderent funcțiuni rezidențiale și comerciale.
De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente fiind foarte bună.
Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa A1.

CAP.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat este domeniul privat al persoanei juridice aflat în administrarea Moldoveanu Florin Pavel, în municipiului Botosani, județul Botoșani.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic anexat.

Din concluziile și recomandările acestuia menționăm:

- Stratul de fundare este format din:
- Sol vegetal și umpluturi cu grosimi variabile
- Praf argilos sau argilă prăfoasă galbenă
- Sol fosil, brun negricios
- Argila galbenă
- Argilă mărnosă galbenă verzuie
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umplutură și sol vegetal, respectându-se condițiile de incastrare în stratul viu și adâncimea și adâncimea de fundare conform Normativului P.10/86 în vigoare;
- Pentru dimensionarea corectă a fundațiilor se vor considera următoarele presiuni de calcul:
 - D= 2,50 m – 180 kpa
 - D= 3,00 m – 200 kpa
 - D= 3,30 m – 220 kpa
- Lucrările nu au menționat accidente de teren.
- Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:

- Perioada de colț: $T_c = 0,7$ sec. conform P100/1992
- Coeficient de seismicitate: $K_3 = 0,12$ conform P100/1992
- Grad seismic asimilat: VII
- Adâncimea de îngheț: 1,05 – 1,10m.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botosani, conform C.U. nr.338/05.06.2014 eliberat de primăria municipiului Botosani, zonă rezidențială și comercială, cu echipare edilitară de tip urban.

Amplasamentul studiat este liber.

Suprafața totală a parcelei ce face obiectul P.U.D. este de 450,00mp, beneficiind de deschidere la strazile Dubalari și Cronicar Neculce de 63,10 m.

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. A1.

3.4. CĂI DE COMUNICAȚIE

Circulația rutieră principală se desfășoară din strada Cronicar Neculce. Accesul pe lotul proprietate se va face din trotuarul acestei artere rutiere prin amenajări corespunzătoare.

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

3.5.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă.

3.5.2. Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menjeră

3.5.3. Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilități de racordare la sistemul energetic național.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale.

3.5.6. Telecomunicații

Zona studiată este racordată la rețeaua de telecomunicații.

CAP.4 PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul prevede, în cadrul zonei studiate construirea unei locuințe unifamiliale cu împrejmuire și executarea recordurilor pentru utilități, cu regim de înălțime P+M.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Date care au stat la baza prezentului proiect:

- Tema de proiectare, Certificatul de urbanism
- Actele de proprietate ale terenului
- Studii topografice

Conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiții avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede:

- Construire locuința unifamilială P+M, împrejmuire și racorduri utilități

Funcțiunile, suprafețele și plastica arhitecturală sunt specificate în proiectul pentru autorizarea construcției.

Planimetric dispunerea în cadrul terenului, respectă Codul Civil și reglementările urbanistice.

Din punct de vedere funcțional spațiul cuprinde:

- Alee acces
- Spațiu verde cu rol de protecție existent

Din punct de vedere constructiv s-a proiectat o construcție obișnuită

cu structură pe zidarie portanta, fundații continue sub ziduri, planșeu din beton armat, acoperiș sarpanta .

Prin forma și aspectul său constructiv se va încadra în specificul construcțiilor existente in zona.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal se face din strada Cronicar Neculce, în conformitate cu HG 525/1996, anexa 5, și Regulamentul General de Urbanism,

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere:

- Amplasarea construcțiilor existente în cotele obligate ale acestora;
- Stabilirea unor cote verticale convenabile, corelate cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață;

Analiza sistematizării verticale a zonei studiate în P.U.D., fundamentează soluția prezentată.

4.4. REGIMUL JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR

În capitolul 3.1. privind situația existentă s-a specificat regimul juridic al terenului. Actele doveditoare privind proprietatea asupra terenului sunt anexate prezentului studiu.

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor aliniament care va crea posibilitatea ca ulterior accesul sa poata fi dimensionat conform prevederilor R. G. U. Aprobata prin H. G. Nr. 525/1996, adica latimea accesului auto sa poata fi dimensionat la 7 m deschidere.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

Criterii compoziționale

- realizarea unui front reprezentativ către principala arteră de circulație
- marcarea volumelor componente, a intrărilor principale și a perspectivelor interesante

Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin normative;
- necesitatea adaptării la teren
- limită impusă prin necesitatea rezervării suprafețelor pentru acces carosabil, însorirea spațiului, etc.

4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus este parter + mansarda

- înălțimea la cornisa va fi la 4,50 m de la cota terenului sistematizat adica la 4,10 m de la cota +0.00
- înălțimea la coama va fi la 7,20 m de la cota terenului sistematizat adica la 6,80 m de la cota +0.00

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația obiectivului
- prescripțiile de construibilitate stabilite prin Regulamentul General de Urbanism.

4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Conform HG 525/1996, anexa nr.2 și C.U. nr. 338/05.06.2014 se prevede un procent maxim de ocupare a terenului existent, care nu este modificat esențial de construcția propusă.

Valorile pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) sunt relative în ceea ce privește zona studiată.

Procent de ocupare a terenului (POT) = 17,28%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,29
Suprafața terenului = 450,00mp din care:

Construcția propusă	=	77,75mp
Circulații	=	179,85mp
Spații verzi	=	188,87mp

4.8. ECHIPAREA EDILITARĂ

4.8.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de alimentare cu apă.

4.8.2. Canalizarea

Zona studiată dispune de canalizare menjeră.

4.8.3. Alimentare cu căldură

Zona studiată nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, existând posibilități de racordare la sistemul energetic național.

Construcția va fi branșată la rețeaua existentă în zonă, cu avizul S.C."E-ON"S.A.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Zona este alimentată cu gaze naturale.

5. CONCLUZII

Realizarea investiției construirea unei locuințe unifamiliale cu împrejmuire și executarea recordurilor pentru utilități pe strada Dubalari nr, 22 municipiul Botosani, județul Botoșani, nu necesită intervenții de natură perturbării vieții sociale, construire locuinței urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Conform precizărilor beneficiarului lucrările vor fi executate în regie proprie de către antreprenori autorizați.

La alegerea soluțiilor, proiectantul va avea în vedere prevederile stipulate în Certificatul de Urbanism ca va fi obținut prin grija beneficiarului.

Studiul de fezabilitate, proiectul tehnic, caietele de sarcini, proiectul pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

ÎNTOCMIT
arh. Doru Bantuș

PRECIZARI SUPLIMENTARE

Fata de prevederile din Certificatul de Urbanism trebuie facute urmatoarele precizari: parcelarul cuprins Regulamentul de Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este modificat deoarece beneficiarul a modificat acel parcelar prin cumpararea unei suprafete de teren suplimentare care sa ii permita sa realizeze o locuinte P+M.

De asemenea trebuie precizat ca fata de nivelul dotarilor edilitare stipulat in Certificatul de Urbanism care arata ca in zona nu exista decat retea urbana de energie electrica situatia existenta in teren ne arata ca pe cele doua strazi, Dubalari si Cronicar Neculce exista toate tipurile de dotari edilitare, adica retele urbane subterane de apa, canalizare, energie electrica, instalatii de gaze si telefonie, situatie in care racordarile la toate tipurile de dotari urbane se pot face direct de pe cele doua artere de circulatie amintite mai sus.

In plus in zona se afla doar constructii de tip urban realizate din materiabile durabile si care sunt racordate la toate tipurile de retele urbane de utilitati.

CAIET DE SARCINI

CAP.1. DATE GENERALE

Planul urbanistic de detaliu urmărește realizarea următoarelor obiective:

1. utilizarea funcțională permisă parcelei
2. condiții concrete de conformare și amplasare a construcției

CAP.2. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planșa A2 –
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- stradal - retras la nivelul frontului stradal existent (pe strada Cronicar Neculce aliniamentul va crea posibilitatea ca ulterior accesul sa poata fi dimensionat conform prevederilor R. G. U. Aprobata prin H. G. Nr. 525/1996, adica latimea accesului auto sa poata fi dimensionat la 7 m deschidere.

- lateral dreapta - proprietatea Moldoveanu Constantin si Pomarleanu Maria
- spate - proprietatea Moldoveanu Constantin

Suprafața terenului	= 450,00mp din care
Construcție propusă	= 77,75 mp
Circulații	= 131,65 mp
Spații verzi	= 192,40 mp
P.O.T.	= 17,28%
C.U.T.	= 0,29

CAP.3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A PARCELEI

Parcela delimitată conform cap.2 și a planșei nr.2 se poate utiliza pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, IMPRJMUIRE SI RACORDURI UTILTATI, STRADA DUBALARI NR.22, MUNICIPIUL BOTOȘANI;**

CARACTERISTICILE FUNCȚIONALE / CAPACITĂȚII

1. suprafața construită desfășurată $s = 131,65$ mp
2. închiderile compartimentale sunt din zidărie de cărămidă.

ORGANIZAREA TERENULUI

1. total teren aferent construcției (construcție+accese) $s = 450,00$ mp
din care suprafața construită la sol = $77,75$ mp.

CAP.4. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI

Aliniamentele propuse vor fi specificate în planșa A2 – Reglementări Urbanistice

4.2. CARACTERISTICI VOLUMETRICE

- regim de înălțime P+M;
- înălțimea la cornișă va fi la 4,50 m de la cota terenului sistematizat adică la 4,10 m de la cota +0.00
- înălțimea la coama va fi la 7,20 m de la cota terenului sistematizat adică la 6,80 m de la cota +0.00

4.3. EXPRESIE ARHITECTURALĂ

- construcția se va realiza din zidărie portantă din blocuri BCA, cu termosistem și închideri exterioare din PVC cu geam termopan, într-o arhitectură specifică spațiilor comerciale;
- acoperișul se va realiza cu șarpantă.
- finisaj exterior: tencuieli Edelputz policrome și învelițoare tip Lindab.

4.4. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Se amenajează accesul pietonal, carosabil + parcare cu acces din strada Cronicar Neculce precum și spațiile verzi.

4.4.1. ACCESE CAROSABILE

Accesul carosabil se va face din strada Cronicar Neculce.

4.4.2. ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se face din strada Cronicar Neculce.

4.4.2. UTILITATI

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente pe strazile Dubalari si Cronicar Neculce după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

CAP.5. PROMOVAREA INVESTIȚIEI

5.1. Planul Urbanistic de Detaliu privind construirea unei locuințe unifamiliale P+M și a mprejmuirii terenului precum și executarea racordurilor privind utilitățile, înregistrată pe strada Dubalari nr. 22, municipiul Botosani, județul Botoșani, cu caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. P.U.D.- ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**.

5.2. Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmit conform Legii 50/1991 republicată și Ordinul MLPTL nr.91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură și inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și studii:

- Certificat de Urbanism
- Hotărâre de consiliu privind aprobarea P.U.D.
- Caietul de sarcini anexă la P.U.D. aprobat
- Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul autorizat.

ÎNTOCMIT
arh. Doru Bantuș

Motivarea demersului investitional

Prin prezenta solicitare a Certificatului de Urbanism se solicita realizarea unei extinderi a spatiului interior al apartamentului de doua camere aflat la parterul blocului de locuinte situat in Aleea Parcului nr.10, scara E, municipiul Botosani, extindere ce se propune a fi realizata sub forma unui balcon care sa fie executat la nivelul celorlalte balcoane situate la nivelurile superioare pentru a obtine astfel o trecere armonioasa a spatiului interior al apartamentului spre spatiul exterior al incintei dintre blocuri, pentru a obtine o continuitate spatiala interior-exterior, facand astfel posibila participarea naturii exterioare la atmosfera interioara a spatiului de locuit, obtinandu-se implicit o crestere a calitatii locuirii.

ÎNTOCMIT
arh. Doru Bantuș