

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE
TEREN

MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043

Mun. Botosani, str. Trandafirilor, nr.41, Jud. Botosani

CAD 55212, CF 55212

Proprietatea MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043

BENEFICIAR: MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043

ADRESA BENEFICIAR: Mun. Botosani, Str. Gheorghe Filipescu, nr.15, sc.A, et.3, ap.12,
jud. Botoşani

AMPLASAMENT: Mun. Botosani, str. Trandafirilor, nr.41, Jud. Botosani CAD
55212, CF 55212, cf. plansei anexe la C.U., și certificat de mostenitor nr. 3/24.06.2011,
proprietatea MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043

PROIECTANT: arh. Tulbure Ruxandra - S.C. GENERAL PROIECT S.R.L.,

ADRESA PROIECTANT: STR. MARCHIAN, NR. 1, BL. G1, SC. C, AP. 5,
BOTOSANI, TEL: 0231514124

COORDONATOR URBANISTIC: arh. Tulbure Mihai

Proiect nr: 105/2013

Exemplar nr.: 1

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

Data: Februarie 2013

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general: S.C. GENERAL PROIECT S.R.L , STR. MARCHIAN, NR. 1, BL. G1,
SC. C, AP. 5, BOTOSANI, TEL: 0231514124

Coordonator Urbanistic: arh. Tulbure Mihai

Proiectat: arh. Tulbure Ruxandra

Desenat: Th. Balan Ciprian, : S.C. GENERAL PROIECT MANAGEMENT S.R.L , STR.
MARCHIAN, NR. 10, et. 5, AP. 21, BOTOSANI,

Ridicari topografice: P.F. NECULAES ANDREI-ALEX

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- COPII AVIZE SI STUDII CONFORM C.U.
- COPIE CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE DE DE PROPRIETATE
- RIDICARE TOPO
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- AVIZ MEDIU
- AVIZ CULTE
- MEMORIU GENERAL

II. PIESE DESENATE

- 1- INCADRARE IN TERITORIU
- 2 -PLAN DE SITUATIE - EXISTENT
- 3 -PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 -PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI EDILITARE
- 5 -PLAN DE SITUATIE - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA- TIPURI DE PROPRIETATE

MEMORIU GENERAL ESTE COMPUS DIN:

1.INTRODUCERE

- 1.1.Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul studiului

2.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1.Situarea obiectului in cadrul localitatii
 - 2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3.Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural
- 3.5.Destinatia cladirilor
- 3.6.Titul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8.Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9.Adancimea apei subterane
- 3.10.Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit
- 3.12.Echiparea existenta

4.REGLEMENTARI

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2.Functionalitatea ,amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.7.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de

organizare la relieful zonei.

- 4.8.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi,amenajari exterioare
- 4.12.Profiluri transversale caracteristice
- 4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.14.Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,POT,CUT)
- 4.15.Asigurarea utilitatilor (surse,retele, racorduri)

5.BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6.CONCLUZII

- 6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2.Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 105/2013

DENUMIRE PROIECT:

“CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”

AMPLASAMENT: Mun. Botosani, str. Trandafirilor, nr.41, Jud. Botosani

Jud.Botosani, CAD 55212, CF 55212

BENEFICIAR: MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043

PROIECTANT GENERAL: S.C. GENERAL PROIECT S.R.L , STR. MARCHIAN, NR. 1,
BL. G1, SC. C, AP. 5, BOTOSANI, TEL: 0231514124

DATA ELABORARII: februarie 2013

1.2.Obiectul studiului:

Scopul și importanța obiectivului de investiții: construirea unei locuinte P+M, racordare la utilitati si imprejmuire teren.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil P+M cu destinația locuință in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Botosani.

Amplasamentul lucrarii este situat in Mun. Botosani, str. Trandafirilor, nr.41, Jud. Botosani CAD 55212, CF 55212 cu o suprafata totala de S= 638,00 mp.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investitie este proprietatea MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043 .

Beneficiarul va respecta destinatia din proiect, aceea de locuință. Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 35/23-01-2013 eliberat de Primaria Botosani.

2.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea lui MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043.

Terenul are un front de 13.99 m la str. Trandafirilor, pe latura de Nord-Est se invecineaza cu terenul proprietatea privata pe o lungime de 18.53m, iar pe latura de Sud-Est cu proprietate privata pe o lungime de 43.01m iar pe latura de Nord-Vest cu proprietate privata pe o lungime de 41.69m.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Mun. Botosani, folosinta actuala fiind curti-constructii si arabil.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan, proprietate privata al MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043.

2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice.
Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la anexe.

2.1.3.Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Amplasamentul se situeaza in UTR nr. 60- subzona predominat rezidentiala cu cladiri de tip cu inaltime pana la 10.00m.

Conform documentatiei faza P.U.G. aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 si 383/2011 si R.L.U. sunt permisiuni de realizari de constructii.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarul MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043 vin în concordanta cu functiunile existente din zona UTR60 stabilite prin P.U.G.-Botosani.

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in Mun. Botosani, str. Trandafirilor, nr.41, Jud. Botosani CAD 55212, CF 55212 cu o suprafata totala de S= 638,00 mp, teren aflat in proprietatea lui MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043.

Accesul principal spre zona amplasamentului se realizeaza de pe str. Trandafirilor.

In prezent strada mentionata are latimea carosabilului de 9.59m, asigurand circulatia auto pe ambele sensuri , trotuare pe ambele laturi si prezinta imbracaminte rutiera rigida..

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului avand un front de 13.99 m la str. Trandafirilor(spre Nord-Vest), pe latura de Nord-Est se invecineaza cu terenul proprietatea privata pe o lungime de 18.53m, iar pe latura de Sud-Est cu proprietate Arpinte Dumitru pe o lungime de 43.01m iar pe latura de Nord-Vest cu proprietate Vasilica Elena pe o lungime de 41.69m.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est teren proprietatea privata
- Sud-Est teren proprietate Arpinte Dumitru
- Sud-Vest- str. Trandafirilor
- Nord-Vest – teren proprietate Vasilica Elena

Zona studiata face parte din proprietatea MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043 în suprafață de 638,00 mp .

3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

Pe terenul propus se afla edificata in prezent o locuinta cu Suprafata construita de 84,00mp. Constructia este realizata din furci si nuiele, sarpanta din lemn, fundatii continue reduse si este propusa spre demolare.

In zona s-au construit locuinte cu regim de inaltime P, P+M, P+1E.

3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona actualmente are un caracter de zona rezidențială cu clădiri de tip P, P+M și P+1E până la 10m – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.5.Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P, P+M și P+1E cu destinații de locuințe.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în două categorii:

- zona strazilor-domeniu public de interes local- str. Trandafirilor.
- terenuri private- proprietate a persoanelor publice sau private.
- Terenul destinat soluției propuse- terenul proprietate privată aparținând lui MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043 - CAD 55212, CF 55212

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului existent rezulta urmatoarele:

Conform NP 074-2007, SR EN 1997-1/2, EN ISO 14688-1,2, STAS 1234-88 si Normativul P100-1/2006 amplasamentul are următoarele caracteristici:

- zonă seismică zona E, $K_s = 0,16g$ (cf. Normativ P 100-1/2006)
- perioadă de colț $T_c = 0,7 s$
- zonă climatică C (cf. STAS 10101/21-92) si zona B (cf. STAS 10101/20-92)
- temperatură exterioară $18^{\circ}C$
- adâncime de îngheț $1,00 - 1,10 m$ (cf. STAS 6054-77)
- presiunea convențională $CTN = 150 Kpa$

Terenul prezinta o panta de la Nord la Sud pe porțiunea terenului studiat cu o diferență de nivel de aprox. 1m.

Stratificatia terenului este :

- Sol vegetal.
- argila prăfoasă galbenă consistent vârtoasă.
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,50 m de la nivelul terenului.

Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,00-1,10m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Concluzii:

Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos galben consistent vârtoș care apare sub stratul de sol vegetal. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și de caracteristicile obiectivului proiectat. Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prăfos galben consistent plastic vârtoș.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limita fundațiilor se va considera după cum urmează:

- Pentru adâncimea de fundare $D=1,2 - P_{pl} = 150 Kpa$
- Pentru adâncimea de fundare $D=1,5 - P_{pl} = 170 Kpa$.
- Pentru adâncimea de fundare $D=2,0 - P_{pl} = 190 Kpa$.

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora.

Dupa analiza geomorfologica si consultarea lucrarilor de foraje executate in zona se constata ca amplasamentul nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,50 m de la nivelul terenului.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancime de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativul P100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: E cu urmatoarele caracteristici:

K_s – coeficient de seismicitate = $0,16g$

Tc – perioada de colt = 0,7 s

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1.00-1.10m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus se afla edificata in prezent o locuinta cu Suprafata construita de 84,00mp. Constructia este realizata din furci si nuiele, sarpanta din lemn, fundatii continue reduse si este propusa spre demolare.

In zona propusa pentru amplasare exista mai multe constructii de locuinte cu regim de înălțime P și P+1 aparținând diferitelor persoane private.

3.12. Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa: In zona exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece se va face din reseaua publica de apa din str. Trandafirilor.
- Canalizarea a fost prevazuta in reseaua publica de canalizare amplasata in str. Trandafirilor, cu cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre rigolele stradale.
- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrica si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Alimentarea cu gaze naturale: exista retea de gaze naturale la care sunt racordate locuintele existente. Incalzirea locuintei se va face cu centrala termica ce va functiona cu combustibil solid sau gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unei locuinte P+M si imprejmuire. Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte:

A. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M

Ac = 137.90 mp

Acd = 231.00 mp si dimensiuni in plan conform plansei anexate

Hmax(coama) = 7.50 m.

Hmax(streasina) = 5.00 m.

B. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE

H= 1,80m

Lungime = 117.00m.

C. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - Alimentare cu apa, energie electrica, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale, telefonie.

D. SPATII VERZI- ocupa o suprafata de 379.10mp.

E. PLATFORME, ACCESE, PARCARI acces carosabil si pietonal de incinta din pavele autoblocante din str. Trandafirilor in suprafata de 104.00mp.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de

proiectare.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuință privată.

Ac = 137.90 mp - clasa de importanță III

Ac total = 231.00 mp, și categoria de importanță C.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANTE

Construcție locuință

-Construcția este amplasată astfel: pe aliniamentul de nord-est 17.77 m, la sud-est 2.80 m față de limita de proprietate cu Arpinte Dumitru, față de latura nord-vest 1.00 m cu limita de proprietate Vasilica Elena, față de latura sud-vest (str. Trandafirilor) 14.03 m.

ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto și pietonal se face din str. Trandafirilor, pe latura de sud-vest, conform planșei de amplasament.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face din str. Trandafirilor.

Pentru imobilul propus este asigurată intervenția I.S.U. la fatada principală, respectându-se astfel prevederile art. 3.9.2. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, unde este precizat că intervenția trebuie asigurată la minim o fatadă a clădirii.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zona, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente.

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zona, este asigurată prin regimul de înălțime P+M conform C.U. până la 10 m înălțime.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, poziția acestuia față de strada de acces în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția locuinței ce face obiectul acestei lucrări nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și societatea de salubritate abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Tipurile și cantitățile de deșuri rezultate:

- Deșeuri menajere 50 kg/luna

Deșeurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate în baza contractului încheiat în vederea depozitării pe o platformă de deșeuri autorizată.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului corespunzător în P.U.D.

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi și împrejmuiri, accese conform proiectelor anterioare.

4.12. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat, cu panta dinspre sud-vest spre nord-est. Construcția propusă nu va influența traficul auto și pietonal din zona.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT).

- Construcția va fi amplasată astfel: pe aliniamentul de nord-est 17.77 m, la sud-est 2.80 m față de limita de proprietate cu Arpinte Dumitru, față de latura nord-vest 1.00m cu limita de proprietate Vasilica Elena, față de latura sud-vest (str. Trandafirilor) 14.03m.

P.O.T. propus = 21.61 % - C.U.T propus = 0,36.

A. LOCUINȚĂ P+M

Ac total = 137.90 mp și dimensiuni în plan conform planșei anexate

Hmax(coama) = 7.50 m.

Hmax(streasina) = 5.00 m.

B. CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE

H = 1,80m

Lungime = 117.00m.

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Investitorul va asigura necesarul pentru branșarea utilitatilor din rețelele existente, respectiv electricitate și gaz pentru care s-au obținut și avizele favorabile.

Alimentarea cu apă este asigurată prin racord la rețeaua existentă.

Canalizarea menajeră se va racorda la canalizarea municipală.

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin branșamentul locuinței la rețeaua existentă.

Asigurarea încălzirii locuinței se va face cu centrală proprie cu combustibil solid sau gazos.

BILANT TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

– perimetrul propriu-zis al construcțiilor ce urmează a fi construite;

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșa 3- "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

P.O.T. propus = 21.61 % - C.U.T propus = 0.36

SUPRAFAȚĂ TEREN: 638,00 mp

SPATIU VERDE : 59.42%

SPATIU CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE : 16.30%

SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCȚII : 21.61%

Prin C.U. se prevede POT = 45,00% si CUT = 1,3.

3. CONCLUZII:

3.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea investitiei propuse creaza spatii de locuit pentru familia MOROSANU RALUCA-IRINA CNP 2781017070043.

Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D-ului:

- 1.Eliberare amplasament;
- 2.Echipare;
- 3.Amenajare teren
- 4.Platforme si trotuare incinta
- 5.Spatii verzi, amenajari exterioare.

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth – DE).

Dupa obtinerea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza C.U. emis de primaria Municipiului Botosani va putea trece la fazele de proiectare.

3.2. **Proiectul de executie** pentru obiectivul cuprins in PUD se va intocmi si se va prezenta la autorizare cu conditia respectarii prevederilor legale privitor la :

- regimul avizarii si autorizarii lucrarilor de constructii (Legea 50/1991 republicata)
- sistemul calitatii in constructii (Legea 10/1995) ;
- ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobarilor, acte de autoritate al Administratiei Publice Locale, pe baza carora se poate actualiza regimul juridic, economic si tehnic al terenului.

Proiectat,
Arh. Tulbure Ruxandra

Coordonator urbanistic,
Arh. Tulbure Mihai