



SOCIETATEA COMERCIALA

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul **SIMTEX-OC**
Botosani, 710058 ISO 9001 REGISTERED 1886.0.0
Str. Cuza Voda Nr.2, 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

S.C.,„PROIECT BOTOSANI”S.R.L.

Proiect nr. 2267 din nov 2017
PUD Construire locuinta PARTER,
utilitati si imprejmuire teren
str. A.S. Puskin, nr. 112 - BOTOSANI -

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN”.

1.1.2. Beneficiar: **PASCAL COSMIN ALIN**

Calea Nationala , nr.54, sc. C, ap. 2, Botosani

1.1.3. Proiectant: SC„PROIECT BOTOSANI”SRL

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

1.1.4. Data elaborarii: noiembrie 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei ce reprezinta locuinta individuala a familiei **Pascal Cosmin Alin si Pascal Mariana-Cristina** din Botosani pe parcela cadastrala **CF 63736** ,situata pe strada A.S. Puskin, nr. 112.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 577 din 21.08.2017 se solicita construirea unei locuinte pe regimul parter, utilitatile si imprejmuirea pe doua laturi, pe o parcela cu suprafata de 300 mp, cu aliniamentul de 20,39 metri la strada A.S. Puskin

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.59 privind indicii urbanistici permisibili, zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

(pana la 10,00m inaltime) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- 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.577 din 21.08.2017, amplasamentul se afla in UTR nr.59, situat in intravilanul municipiului, in zona rezidentiala de locuinte de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban, pe strada A.S. Puskin. Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta. Strada A.S. Puskin face legatura intre centrul orasului vechi si cartierul Tulbureni.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul in parcela este posibil din strada A.S. Puskin, pe o deschidere de 20.39 metri .

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Zona studiata este formata din parcela proprietate privata Pascal Cosmin Alin, cu

- vecinatatile:
- N-E – strada A.S. Puskin
 - S-E - prop. privata Gorganescu Marcel
 - S-V - prop. privata Gorganescu Marcel
 - N-V – prop. privata Radu Dumitru

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

S teren = 300 mp, teren proprietate privata conform contractului de vanzare-cumparare nr. 3582/10.07.2015. Terenul este liber de orice constructie,

POT existent= 0%; CUT existent = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR 59, intravilan – Lmu1 – este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m inaltime) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu echipare edilitara de tip urban

3.5. Destinatia cladirilor

Cladirile din vecinatati sunt tot locuinte unifamiliale si functiuni complementare.

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

Terenul studiat de 300 mp, cu aliniament la strada A.S. Puskin de 20.39 metri, este proprietate privata Pascal Cosmin Alin si Pascal Mariana-Cristina, conform CVC nr. 3582/10.07.2015, teren cumparat de la Gorbanescu Marcel. Acest vecin va fi de acord cu amplasarea locuintei propuse la distanta de 1,00 metru fata de limita de proprietate din sud-est si sud vest.

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 $a_g=0,20g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_{c_}= 0,7$ SEC. P100-1/2013

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. 2,00

Categoria de importanta **D**

Clasa de importanta a constructiei **IV**

Risc geotehnic redus

Terenul prezinta o declivitate de la vest spre est de aproximativ 1,50 metri

3.8. Echiparea edilitara existenta.

Pentru aceasta parcela sunt disponibile urmatoarele utilitati din zona: alimentare apa, canal, electricitate, salubritate, telefonie, gaze naturale.

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin tema de proiectare, beneficiarul isi doreste realizarea unei locuinte, cu regimul parter, amenajarea unui loc de parcare, alei pietonale, sistematizarea verticala a terenului

pentru scurgerea corecta a apelor pluviale, si echiparea edilitara cu racordul electric, la apa-canal, si la reseaua de gaze natural.

S teren = 300 mp, conform CVC nr. 3582/10.07.2015

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Aliniament: - N-E – **2,50 m** fata de limita prop.- trotuarul strazii A.S. Puskin
- S-E - **1,00 m** fata de limita prop. Gorbanescu Marcel
- S-V – **1,00 m** fata de limita prop Gorbanescu Marcel
- N-V – **5,00 m** fata de limita prop. Radu Dumitru

4.3. Bilant teritorial.

S teren studiat	= 300,00 mp
• Locuinta Parter	= 123,00 mp
Adc = 123,00 mp (constructie parter)	
• Circulatii pietonale	= 65,00 mp
• Circulatii carosabile	= 50,00 mp
• Spatii verzi	= 62,00 mp

POT propus = 41 %

CUT propus = 0.41

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata de 300 mp.

4.4. Principii de compozitie, caracteristici functionale, volumetrice, suprafete desfasurate

Regimul de aliniere va fi respectat cu vecinatatile, constructia va fi amplasata la 2,50 m fata de limita de proprietate la strada A.S. Puskin.

Se solicita realizarea unei locuinte cu regimul Parter. cu acces din strada A.S. Puskin, cuprinzand un hol de intrare, living, bucatarie, doua dormitoare si o baie.Locuinta va fi minamala si datorita suprafetei mici de teren, 300 mp. Deasemenea, conform declaratiei nr. 10/03.01.2018, proprietarul vecin Gorbanescu Marcel este de acord cu amplasarea locuintei la distanta de 1,00 metru de limita sa de proprietate (sud-est si sud-vest).

S locuinta = 123,00 mp

S locuinta desfasurata = 123,00 mp

Inaltimea locuintei va fi de maxim **6,45 m la coama** fata de cota terenului sistematizat si de **3,65 m la cornisa** tot fata de cota terenului sistematizat. **(6,00 m si respectiv 3,20 m fata de cota 0.00 a viitoarei locuinte).**

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

Amplasamentul se afla pe strada A.S. Puskin, drum ce are latimea de 7,00 metri carosabil, si trotuare de 1,50 m latime.

Accesul carosabil pe parcela va fi liniar, fara posibilitate de intoarcere a autoturismului, deoarece terenul este foarte mic ca suprafata si se doreste pastrarea unei suprafete cat mai mare de spatiu verde.

S circulatie pietonala = 65,00 mp

S circulatie carosabila = 50,00 mp

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

Terenul prezinta multa vegetatie necontrolata (buruieni si arbusti), dar si copaci existenti, care vor fi pastrati si toaletati. Ei vor fi integrati in noua amenajare propusa. Un singur copac va fi taiat, aflat chiar pe limita de prop dintre terenul beneficiarului si strada A.S. Puskin, el fiind batran si uscat si toaletat de fiecare data de echipa tehnica de la Eon Electrica datorita crengilor c eating reseaua electrica suspendata. Proprietarii vor sa planteze alti copaci in spatial verde viitor amenajat.

S spatiu verde = 62,00 mp

4.7. Caracteristici constructive si expresia arhitecturala

Locuinta va fi realizata pe structura de stalpi si grinzi din beton armat, cu fundatii ce vor fi propuse de inginerul structurist. Placa peste parter va fi din beton armat, sarpanta va fi din lemn cu invelitoare din tabla sau tigla ceramica. Tamplaria va fi din PVC sau lemn, de culoare maro, cu geam termoizolant; pardoselile vor fi din parchet lemn in camerele de dormit si living, iar in baie si hol va fi din gresie. Tencuielile exterioare vor fi speciale, de culoare alba, gri sau umbra, cu zone de placare piatra si cu profile decorative din gips carton sau polistiren.

Cap.5. PROMOVAREA INVESTITIEI

- 5.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al 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.

- 5.2. 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. Urb. **Mihai Tulbure**

**4.3 BILANT TERITORIAL al parcelei PASCAL COSMIN ALIN
(CF 63736)**

BILANT TERITORIAL

Parcela fam. PASCAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	300,00	100	300,00	100
Suprafata construita la sol LOCUINTA	Ac			123,00	
TOTAL AC				123,00	41,00
Suprafata desfasurata	Adc	-		123,00	
Circulatii pietonale		-		65,00	22,00
Circulatii auto si parcare		-		50,00	16,00
Spatii verzi amenajate		-	-	62,00	21,00

POT propus $\frac{(AC \times 100)}{St}$ **41 %**

CUT propus $\frac{(Adc)}{St}$ **0,41**

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata .

Intocmit,
Arh. Urb. **Mihai Tulbure**

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

Abrevieri

A.C. - Autorizație de construire

A.M. - Acord de mediu

CLMB - Consiliul local al municipiului 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

CUT - Coeficientul de utilizare a terenului

Subzone funcționale

LMu – clădiri de tip urban

LMu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

LMu2 – predominant rezidențială

Lista vecini directi

la terenul CF 63736 – prop. Pascal Cosmin Alin, cu adresa strada A.S. Puskin, nr. 112:

- Gorbanescu Marcel - domiciliat in Botosani, strada A.S. Puskin nr. 112
- Radu Dumitru - domiciliat in Botosani, strada A.S.Puskin nr. 110