

Proiect nr. **028** din **aprilie 2023**
PUD Construire locuinta P+1E si imprejmuire teren
Cartier Tulbureni FN, pc 377/27 si pc 377/28, mun. BOTOSANI – CF 69997

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E si IMPREJMUIRE TEREN”.

1.1.2. Beneficiar:

[REDACTED]

[REDACTED]

1.1.3. Proiectant:

**SORANA TULBURE BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA**

Strada Unirii, nr.7.sc.B, ap. 14, Botosani

1.1.4. Data elaborarii: aprilie 2023

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 [REDACTED] din Botosani pe parcela cadastrala **CF 69997** , situata in Cartierul Tulbureni, pc377/27 si pc377/28, mun. Botosani.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 792 din 07.12.2022 se solicita construirea unei locuinte cu regimul de inaltime parter+ un etaj, si imprejmuirea terenului, pe o parcela cu suprafata de **6100 mp** : din aceasta suprafata totala, **3320 mp** sunt situati in intravilanul municipiului Botosani, iar restul de 2780 mp sunt situati in extravilanul municipiului Botosani.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.59, LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m, 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.792 din 07.12.2022, amplasamentul se afla in UTR nr.59, situate partial in intravilanul municipiului, in subzona exclusiv rezidentiala de locuinte de tip urban, cu echipare edilitara partiala de tip urban, in Cartierul Tulbureni. Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta. Cartierul Tulbureni este un cartier predominant de locuinte individuale, aflat in sud-estul municipiului Botosani, la iesirea din oras din strada A.S. Puskin. Deasemenea accesul in cartier se poate realiza si din zona Lebada.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul in parcela este posibil din Cartierul Tulbureni, spre sud, prin strada Prunilor sau prin strada Alunis, ajungandu-se pe drumul de exploatare DE 380. Acest drum este neasfaltat si are un profil stradal nefinalizat, avand in anumite zone latimea de 3,00 metri , in alte zone latimea de peste 4,00 metri. In zona sunt deja construite multe locuinte unifamiliale, terenurile fiind parcelate in special pentru aceasta functiune.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Zona studiata este formata din parcela proprietate privata [REDACTAT]

[REDACTAT], cu vecinatatile:

- N-E - drum de acces DE 380

- S-E - prop. privata NC 60118
- S-V – cale de acces partiala NC 68892
- N-V – proprietati private CF 63987, 66651, 67971, 69245, 67833

Chiar daca in zona s-au facut parcelari si au si inceput sa apara constructii de locuinte unifamiliale, in jurul parcelei studiate nu sunt constructii.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

S teren = 6100 mp, CF 69997 teren proprietate privata conform actului de alipire autentificat cu nr. 1052 din 2022, teren liber de orice constructie. Parcela este traversata de limita intravilanului municipiului Botosani, aproximativ pe mijlocul terenului. Astfel acesta se imparte in doua zone: una de 3320 mp in intravilanul municipiului Botosani si deservita de drumul de acces DE380 si o parcela de 2780 mp in extravilanul municipiului Botosani.

POT existent= 0%; CUT existent = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR nr. 59, partial intravilan – LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m

POT maxim= 35%; CUT maxim = 1.00

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 CF 69997 de 6100 mp, cu aliniament la drumul de acces DE 380, este proprietate privata [REDACTED] (soti), conform actului de alipire nr. 1052 din 2022.

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

Adancimea de inghet 1,10 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,00

Risc geotehnic redus

Terenul prezinta o declivitate lina de la est spre vest de aproximativ 2,00 metri, pe o lungime de 220 de metri.

3.8. Echipearea edilitara existenta.

Pentru aceasta parcela sunt disponibile urmatoarele utilitati esentiale din zona: **energie electrica**, gaze natural in viitor.

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin tema de proiectare, beneficiarul isi doreste realizarea unei locuinte, cu regimul parter + etaj, cu garaj, amenajarea accesului carosabil pana la garaj, alei pietonale, imprejmuirea terenului pe zona intravilana, sistematizarea verticala a terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale, si echiparea edilitara cu racordul electric, gaze naturale si realizarea racordului cu put forat si bazinul vidanjabil propuse..

S teren = 6100 mp, conform act alipire nr. 1052 din 2022

S teren studiat = 3320 mp.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Prin certificatul de urbanism, se solicita alinierea constructiilor stradal la 5 metri fata de limita de proprietate si retras la 3 metri pe o latura. Constructia va trebui amplasata in partea terenului aflata in intravilanul municipiului Botosani. Deasemenea, imprejmuirea propusa se va alinia la 5 metri distanta fata de axul drumului DE380.

Locuinta va fi amplasata in partea posterioara a terenului intravilan, la 11 metri distanta de limita intravilanului.

Amplasare locuinta:

- N-E – **100,00 metri** fata de drumul de acces DE 380
- S-E - **12,70 metri** fata de prop. privata NC 60118
- S-V – **115,00 metri** fata de calea de acces partiala NC 68892, sau
11,00 metri fata de limita intravilanului Botosani
- N-V – **3,15 metri** fata de prop. privata CF 67971

4.3. Bilant teritorial,

S teren CF 69997	= 6100,00 mp
S teren studiat (intravilan)	= 3320,00 mp
• Locuinta P+1E	= 124,00 mp
Suprafata desfasurata = 212 mp	
• Circulatii pietonale	= 331,00 mp
• Circulatii carosabile	= 700,00 mp

• **Spatii verzi = 2165,00 mp**

S teren extravilan – spatiu verde neamenajat = 2780,00 mp

POT propus = $(124) \times 100 / 3320 = 3.74 \%$

CUT propus = $(212) / 3320 = 0.07$

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata de 3320 mp, suprafata intravilana a parcelei CF 69997, conform regulamentului local de urbanism .

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

Terenul se afla in zona de sud-est a municipiului Botosani, in cartierul Tulbureni, cu acces din DE 380, drum de exploatare. Acest drum nu are un profil stradal uniform, de aceea se solicita, prin certificat de urbanism, amplasarea imprejmuirii adiacente drumului, la o distanta de 5 metri fata de axul drumului; astfel, acestui drum I se va crea infrastructura sa suporte in viitor 2 sensuri carosabile cu trotuar pe ambele parti (10 metri latime)

Se doreste construirea unei locuinte parter cu etaj.

Locuinta propusa va cuprinde la parter zona de zi cu living, loc de luat masa, bucatarie, o baie, dar si un garaj pentru o masina; iar zona de noapte se va afla la etaj si va cuprinde doua dormitoare, doua bai si doua dresinguri. Din living se va putea iesi pe o mica terasa neacoperita, cu orientarea spre nord-vest.

S construita locuinta P+E= 124,00 mp

S desfasurata locuinta P+E = 212,00 mp

Accesul in garaj se va face din exterior sau din interior, coborandu-se pe sub scara interioara la cota -0,70.

Inaltimea locuintei va fi de maxim **8,50 m la coama** fata de cota terenului sistematizat si de **6,50 m la cornisa** tot fata de cota terenului sistematizat. **(7,65 m si respectiv 5,65 m fata de cota 0.00 a viitoarei locuinte).**

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

Accesul pietonal si carosabil se vor realiza din drumul de acces DE380, dupa ce imprejmuirea va fi retrasa la 5 metri fata de axul acestui drum. Acest drum din interiorul parcelei va avea profilul de 5 metri latime pentru accesul carosabil si 1,5 metri latime pentru cel pietonal. Zonele carosabile si pietonale vor fi amenajate doar pe zona de teren intravilan. In capatul drumului carosabil, in dreptul constructiei propuse, se va realiza accesul in garaj si o zona de intoarcere a masinii.

Zonele carosabile si pietonale din incinta terenului vor fi finisate cu pavele, pe pat de nisip sau cu dale inierbate.

S circulatie pietonala = 331,00 mp

S circulatie carosabila = 700,00 mp

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

Terenul prezinta vegetatie necontrolata. Se propune plantarea de copaci fructiferi si arbusti decorativi. Arbori si arbusti propusi: meri, peri, ienupar, tuia, lavanda si alte plante perene

S spatiu verde = 2165,00 mp

Terenul aflat in extravilanul municipiului, cu suprafata de 2780 mp nu va fi amenajat pana la constituirea unui proiect urbanistic zonal de introducere in intravilanul municipiului Botosani

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. Peretii exteriori vor fi realizati din zidarie de caramida cu termosistem din vata bazaltica. Tamplaria va fi din PVC sau lemn, de culoare maro inchis, cu geam termoizolant; pardoselile vor fi din parchet lemn in camerele de dormit, birou, living si locul de luat masa, 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.

4.8. Echiparea edilitara propusa

Se va racorda locuinta propusa la urmatoarele utilitati: energie electrica de la reseaua existenta in zona, apa potabila de la fantana propusa din incinta terenului, si canalizare la bazinul vidanjabil propus in incinta terenului, gaze naturale in viitorul apropiat de la reseaua existenta in zona. Pana la realizarea racordului la gaze naturale, incalzirea se va realiza printr-o centrala termica, pe baza de combustibil solid, amplasata in camera tehnica a locuintei.

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. **Sorana Tulbure**

Verificat, Arh. Urb. **Mihai Tulbure**

BILANT TERITORIAL al parcelei Asiminicesei Ovidiu Florentin**(CF 69997)****BILANT TERITORIAL**

Parcela fam. PASCARIU		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	6100,00	-	6100,00	-
Suprafata teren studiat(intravilan)		3320,00		3320,00	100
Suprafata construita la sol LOCUINTA P+1E	Ac			124,00	
TOTAL AC				124,00	3,74
Suprafata desfasurata	Adc	-		212,00	
Circulatii pietonale		-		331,00	9,97
Circulatii auto si parcar		-		700,00	21,09
Spatii verzi amenajate		-	-	2165,00	65,20

POT propus $\frac{(124) \times 100}{3320}$ **3.74 %**

CUT propus $\frac{212}{3320}$ **0,07**

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata, situata in intravilan, de 3320 mp si in functie de suprafata construita si construita desfasurata a locuintei, conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Botosani, articolul 7.3.2.a.24 .

Intocmit, Arh. **Sorana Tulbure**

Verificat, Arh. Urb. **Mihai Tulbure**