

Proiect nr. 024 din iulie 2022

**PUD Construire locuinta P+1E, anexa gospodareasca (S+P), imprejmuire teren
Strada Dobosari nr. 81, BOTOSANI – CF 61839, 50662**

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea proiectului

**„CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, ANEXA GOSPODAREASCA (S+P),
IMPREJMUIRE TEREN”.**

1.1.2. Beneficiar:

██
██

1.1.3. Proiectant:

SORANA TULBURE BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA

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

1.1.4. Data elaborarii: iulie 2022

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 ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (soti) din Botosani pe parcela cadastrala **CF 61839** , situata pe strada Dobosari nr. 81, mun. Botosani.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 747 din 04.10.2021 se solicita construirea unei locuinte cu regimul de inaltime parter+etaj, anexa gospodareasca cu regimul subsol+parter, si imprejmuirea terenului, pe o parcela cu suprafata de 1000 mp .

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.62, LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2, 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.747 din 04.10.2021, amplasamentul se afla in UTR nr.62, situat in intravilanul municipiului, in subzona exclusiv rezidentiala de locuinte de tip urban, cu echipare edilitara partiala de tip urban, pe strada Dobosari. Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta. Zona Dobosari este un cartier predominant de locuinte individuale, aflat in nord-vestul municipiului Botosani, la iesirea din oras din zona manastirii Popouti, spre satul Cismea al comunei Rachiti.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul in parcela este posibil din principala strada Dobosari, pe o cale de acces privata, detinuta de multi proprietari din zona in cota indiviza, si formata din 4 bucati, conform actului de proprietate al beneficiarului: CVC nr. 1309 din 23.04.2019. Segmentul CF 50662 este singura parte intabulata, si inconjoara terenul studiat pe doua laturi, avand latimea de 7m. Celelalte segmente nu sunt intabulate si au latimi variate intre 5 si 7 metri. Aceste parcele cu functiunea de drum, cale de acces din aceasta zona sunt intr-un process de donatie catre Primaria Botosani, pentru o mai buna reglementare a accesibilitatii rutiere in acest cartier. In vecinatati sunt deja construite multe locuinte unifamiliale, terenurile fiind parcelate in special pentru aceasta functiune.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Zona studiată este formata din parcela proprietate privata [REDACTAT]

[REDACTAT] (soti), cu vecinatatile:

- S-E cale de acces privata CF 50662 (7 m latime)
- N-E - prop. privata CF 60207

- N-V – prop. privata CF 61202
- S-V – cale de acces privata CF 50662 (7m latime)

Din ridicarea topografica avizata OCPI, se constata decalarea parcelei intabulate, fata de realitatea in teren, pe directia sud. Astfel reies distante de 1-1,5m intre imprejmirile vecine si terenul studiat, pe laturile nord-est si nord-vest.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

S teren = 1000 mp, CF 61839 teren proprietate privata conform contractului de vanzare-cumparare nr. 1309 din 23.04.2019, teren liber de orice constructie.

Cale de acces formata din 4 segmente:

- CF 50662 cu suprafata de 926mp, in forma de 'T' intors, cu doua laturi de 7m latime si una de 5m latime, si inconjoara terenul studiat pe doua laturi. (cota indiviza de 14/460)
- NC 2658/2/4/8/6/13 cu suprafata de 1475mp, pe directia vest fata de segmentul CF 50662, neintabulat (cota indiviza 1/23)
- NC 2658/2/4/7 cu suprafata de 515mp, pe directia est fata de segmentul CF 50662,neintabulat, spre strada principala Dobosari (cota indiviza 2/230)
- NC 2658/2/3 cu suprafata de 227mp, pe directia est fata de segmentul anterior NC2658/2/4/7, si face legatura finala cu strada principal Dobosari DCL296

POT existent= 0%; CUT existent = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

UTR 62, intravilan – LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2

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 61839 de 1000 mp, cu aliniament la calea de acces CF 50662, cu latime de 7 metri, este proprietate privata [REDACTED]

[REDACTED] conform CVC nr. 1309 din 23.04.2019.

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 de la vest spre est de aproximativ 1,50 metri

3.8. Echiparea edilitara existenta.

Pentru aceasta parcela sunt disponibile urmatoarele utilitati esentiale din zona: **electricitate, alimentare apa, canalizare, gaze naturale, salubritate.**

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin tema de proiectare, beneficiarul isi doreste realizarea unei locuinte, cu regimul parter + etaj, anexa gospodareasca cu regimul subsol si parter, amenajarea accesului carosabil pana la garaj, alei pietonale, imprejmuirea terenului pe 2 laturi, sistematizarea verticala a terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale, si echiparea edilitara cu racordul electric, gaze naturale si alimentare apa/canal.

S teren = 1000 mp, conform CVC nr. 1309 din 11.03.2016.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Prin certificatul de urbanism, se solicita alinierea constructiilor stradal la 5 metri fata de limita de proprietate (deci pe doua laturi), si retras la 3 metri pe o latura. Astfel se va contura pe plansa de reglementari zona edificabila

Amplasare locuinta:

- S-E – **5,55 m** fata de calea de acces latura estica
- S-V – **5,35 m** fata de calea de acces latura sudica
- N-V - **3,95 m** fata de limita prop. CF 61202
- N-E – **22,75 m** fata de limita prop. CF 60207

Amplasare anexa gospodareasca:

- in coltul de Nord al terenului,
- N-E – 3,00 m fata de limita prop CF 60207
- N-V – 2,00 m fata de limita prop. CF 61202
- S-E – **15,55 m** fata de calea de acces latura estica

4.3. Bilant teritorial,

S teren studiat = 1000,00 mp

- **Locuinta P+1E** = 160,00 mp
Suprafata desfasurata = 283 mp
- **Anexa S+P** = 32,00 mp
Suprafata desfasurata = 64 mp
- **Circulatii pietonale** = 150,00 mp
- **Circulatii carosabile** = 45,00 mp
- **Spatii verzi** = 613,00 mp

$$\text{POT propus} = (160 + 32) \times 100 / 1000 = 19.20 \%$$

$$\text{CUT propus} = (283 + 64) / 1000 = 0.35$$

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata de 1000 mp, si s-au luat in calcul locuinta si anexa, conform regulamentului local de urbanism .

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

Terenul se afla in zona de nord a municipiului Botosani, in cartierul Dobosari, cu acces din streada Dobosari, strada ce face legatura intre Manastirea Popouti si satul Cismea al comunei Rachiti .

Se doreste construirea unei locuinte parter cu etaj, a unei anexe gospodaresti.

Locuinta propusa va cuprinde la parter zona de zi cu living, un birou, bucatarie, loc de luat masa, o baie si spatii de depozitare, dar si un garaj pentru doua masini; iar zona de noapte se va afla la etaj si va cuprinde trei dormitoare, doua bai si o camera hobby. Din living se va putea iesi pe o mica terasa neacoperita, cu orientarea spre nord, si mai departe prin gradina spre anexa gospodareasca. Aceasta va prezenta la subsol un beci pentru depozitare si la parter o mica bucatarie de vara cu o terasa acoperita.

S construita locuinta P+E= 160,00 mp

S desfasurata locuinta P+E = 283,00 mp

S construita anexa gosp S+P = 32,00 mp

S desfasurata anexa gosp S+P = 64,00 mp

Inaltimea locuintei va fi de maxim **9,00 m la coama** fata de cota terenului sistematizat si de **6,00 m la cornisa** tot fata de cota terenului sistematizat. **(8,55 m si respectiv 5,55 m fata de cota 0.00 a viitoarei locuinte)**. Inaltimea totala a anexei gospodaresti va fi de maxim 4,50m si inaltimea la cornisa va fi de 2,50m.

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

Accesul pietonal si carosabil se vor realiza in dreptul locuintei, din latura de sud-vest, a proprietatii. Calea de acces are latimea de 7 metri si se propus doua sensuri de circulatie

si un trotuar de 1 metru latime. Datorita decalarii parcelei intabulate inspre directia sud, se propune alinierea imprejmuirii cu celelalte imprejmuiri existente, astfel imprejmuirea propusa se retrage fata de limita de proprietate cu 1,15 metri pe latura sud vestica si cu 1,65 metri pe latura sud-estica. Terenul privat ramas in exteriorul imprejmuirii va fi amenajat ca spatiu verde cu plante decorative.

Accesul carosabil se va realiza, spre garajul positionat in partea de vest a terenului. Tot pe zona carosabila se va realiza posibilitatea 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 = 150,00 mp

S circulatie carosabila = 45,00 mp

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

Terenul prezinta vegetatie necontrolata dar si arbusti si copaci fructiferi plantati de beneficiari. Acestia se vor integra cu solutia propusa. Arbori si arbusti propusi: meri, peri, ienupar, tuia, lavanda si alte plante perene

S spatiu verde = 613,00 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. 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, apa potabila si canalizare, gaze naturale. Anexa gospodareasca se va racorda la energie electrica si apa/canal.

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**(CF 61839)****BILANT TERITORIAL**

Parcela fam. [REDACTED]		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	1000,00	100	1000,00	100
Suprafata construita la sol	Ac			160,00	
LOCUINTA				32,00	
Anexa gosp					
TOTAL AC				192,00	19,20
Suprafata desfasurata	Adc	-		347,00	
Circulatii pietonale		-		150,00	15,00
Circulatii auto si parcar		-		45,00	4,50
Spatii verzi amenajate		-	-	613,00	61,30

POT propus $\frac{(160 + 32) \times 100}{1000}$ **19.20 %**

CUT propus $\frac{347}{1000}$ **0,35**

Coeficientii urbanistici sunt calculati in functie de terenul proprietate privata de 1000 mp si in functie de suprafata construita a locuintei si a anexei, conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Botosani, articolul 7.3.2.a.24 .

Intocmit, Arh. **Sorana Tulbure**

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