



SOCIETATEA COMERCIALA
PROIECT
BOTOSANI
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081
Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : JO7/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : RO10RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori: sr.ing. Eugen Tiberic; sr. Gavril Todorean; sra. Mihaela Tulbure

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA
GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN**

BOTOSANI – STR. PARAULUI , NR. 38

CAD 5721 , CF 56466

Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : IFTIME MIHAI

Proiectant de specialitate : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

Manager

Arh. Tulbure Mihai



BORDEROU de piese scrise și desenate

1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 43/ 20.01.2012
- Contract de vanzare-cumparare nr. 2162/ 13.06.2005
- Aviz E-ON
- Aviz MEDIU
- Aviz D.TC.
- AVIZ GEOTEHNIC

. PIESE DESENATE

- Plan de situație - EXISTENT
sc. 1: 200 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE
sc. 1 : 200 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE
sc. 1 : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
sc. 1 : 200 pl. A4

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA
PROIECT
BOTOSANI
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081
Calea Nationala nr. 107, BLOC1, parter
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : RO10RZBR0000060000532646
Ralfelsen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN - Mun .Botosani , Str. Paraului , nr. 38**
- 1.2. Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu
- 1.3. Proiectant de specialitate - S.C.PROIECT BOTOSANI S.R.L
- 1.4. Proprietar - IFTIME MIHAI
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 07. 2012

CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE TEREN -Botosani Str. Paraului nr. 38** are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - Municipiul Botoșani și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/500

Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *construire locuinta p+m , anexa gospodareasca si imprejmuire teren .*

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 43/22.01.2012 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **IFTIME MIHAI** din Botoșani, pentru *construire locuinta p+m, anexa gospodareasca si imprejmuire teren* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 2162/13.06.2005.

3.2. Incinta studiata prin P.U.D proprietatea Iftime Mihai este in intravilanul mun. Botosani inscris la C.F. la pozitia 56466 in categoria teren curti- constructii.

Se doreste in prima etapa construirea unei locuinte parter si mansarda in suprafata de 143,00 mp si o anexa gospodreasca de 24,00 mp

Locuinta va avea urmatoarele compartimentari:

parter

- living
- dormitor
- bucatarie
- camera
- grup sanitar
- centrala termica
- casa scarii

mansarda

- dormitoare
- baie

Amplasamentul pe care se doreste construirea acestei locuinte va fi cat de curand liber deoarece vechea locuinta de pe amplasament va fi demolata conform A.D. nr 145/21.05.2012 ,, *Desfiintare locuinta "*

3.3. Investitorul deține terenul necesar realizării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. Paraului nr. 38 cu acces auto si pietonal din strada Paraului , este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea Iftime Mihai conform contractului de vanzare-cumparare nr. 2162/13.06.2005.

CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOSANI

4.1. In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 43/ 20.01.2012 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. Paraului nr. 38, teren aflat in afara zonei de stabilitate.

- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 36 -zonă rezidențială cu clădiri tip urban P,P+1,P+2 până la 10,00m înălțime .Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban. Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliul Local.
- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construcție locuință parter+ mansardă , anexă gospodărească și împrejmuire teren) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1. Vecinătăți:

- Nord - propr . Contac D-tru
- Est - propr . Fetcu Stelian
- Sud - str. Paraului
- Vest - propr. Calinescu Eugen

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12)
- Perioada de colț - Te = 0,7 sec
- Zona climatică -III timp ext. - 18° C
- Adâncime de îngheț -1,10m
- Natura terenului de fundare
- (din studiile existente în zonă) - normal
- Nivelul maxim al apelor freatice - cea. 3,50 m (raportat la C.T.N.)
- Terenul de amplasament - este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 3300,00 mp

5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafața totală teren 3300,00 mp din care :
 construcție C1 de 65.22 mp ce urmează a fi demolată cu AD
 145/2012

circulații.....225,00 mp
 spații verzi (grădina).....3009,78 mp

.....
 P.O.T.=2,0% C.U.T.=0,02

- 5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 43/ 22.01.2012
- Regim juridic:
 - intravilan 3300,00 mp
 - Teren S = 3300,00 mp teren proprietate Iftime Mihai , dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 2162/13.06.2005
 - Constructii- locuinta p+m , anexa gospodareasca si imprejmuire teren
 - Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitare de tip urban.
 - Regim tehnic - P.O.T= 2.0 % [existent]- C.U.T=0,02 [existent]

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

- 6.1. Utilizarea terenului: - suprafața studiata S = 3300,00 mp
- 6.1.1. Aliniament la Str. Paraului la 50,00 m fata de limita de proprietate
- 6.1.2. Aliniament posterior la 32,00 m fata de limita de proprietate
- 6.1.3. Aliniament lateral dreapta (propr. Fetcu) la 3.00 anexa si la 28 ,00m locuinta fata de limita de proprietate
- 6.1.4. Aliniament lateral stanga(propr. Calinescu) la 11 m- fata de limita de proprietate
- 6.1.5. **Bilanț teritorial propus:**
- Suprafața studiata este de3300,00 mp
din care:
- Locuinta (P+m)143,00 mp
 - Anexa gospodareasca.....24,00 mp
 - Circulatii de incinta435,00 mp
 - Spatii verzi(gradina).....2683,00 mp
 - Punct gospodaresc (PG).....5,00 mp
 - Fantana existenta5.00 mp
 - Bazin vidanjabil5,00 mp
 -

> Anexa (CI) 65.22 mp ce urmeaza a fi demolata
cu AD 145/21.05.2012

P.O.T.=7.00 %

C.U.T.=0,11

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

6.2. 1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER+ MANSARDA ,
– **Mun. Botosani str. Paraului nr. 38**

6.2.2. Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul 6.1.1.
- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la aliniamentul stabilit la punctele 6.1.2. și 6.1.3.,6.1.4

6.3. Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- > Categoria de importanță - C
- > Clasa de importanță a construcției - III
- > Categoria de pericol de incendiu - C
- > Grad de rezistență la foc - II

6.3.1. Caracteristici funcționale:

LOCUINTA P+M

- > Ac = 143 ,00 mp
- > Adc = 286,00 mp

ANEXA GOSPODAREASCA

Ac = Adc = 24,00 mp

6.4. Caracteristici volumetrice

- > regim de înălțime
- > LOCUINTA Parter + mansarda
- > hcornisa =5,00 m
- > hmax =8,00 m
- > ANEXA GOSPODAREASCA
- > h. cornisa = 2.50 m
- > h.max.= 5.00 m

6.5. Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi continue sub ziduri
- structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem
- planșee din b.a.;
- acoperiș: tip sarpanța din lemn cu învelitoare din tablă tip țigla

6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C;

- Pardoseli calde;
- Pardoseli reci din gresie
- Tencuieli interioare și exterioare din ciment - var M 50T;
- Zugrăveli interioare din var lavabil
- Zugrăveli exterioare din var lavabil
-

6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din Str. Paraului cu o alee carosabilă dublată de o alee pietonală ; împreună având de 3.50 m lățime.

Grădina va fi amenajată pe toată suprafața parcelei (exceptând suprafața construită) prin plantarea de arbori și gazon pentru stabilitatea versantului (studiu geotehnic specifică că terenul din zonă este cu probleme de stabilitate generală) .

La realizarea aleei carosabile se vor folosi dale înierbate ; aceasta pentru o mai bună colectare a apelor meteorice deoarece terenul are o pantă destul de mare .

6.8. Utilități

Racordarea la utilități se va face la cele existente pe parcelă ; alimentarea cu apă din fântâna existentă în parcelă, canalizarea în bazin vidanjabil și energie electrică din rețeaua de la limita proprietății .

6.9. Condiții geotehnice întâlnite la lucrările de prospecțiuni geotehnice.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație

- umplutura și sol vegetal
- argila prafoasă , teren tare
- argila , teren foarte tare

În forajul executat apă subterană a fost interceptată la adâncimea de circa 3.50 m și are caracter fluctuant .

Terenul studiat pentru realizarea constructiei se gaseste pe un versant cu pontetiabilitate la alunecare medie spre ridicata .

6.10 Masuri privind conservarea stabilitatii

La proiectarea si realizarea investitiei pe zona studiului sunt obligatorii urmatoarele masuri:

- sistematizarea verticala corespunzatoare zonei , ce va asigura colectarea si scurgerea apelor din precipitatii de pe aria acesteia , eliminand posibilitatea infiltrarii apelor in versant.

- se vor elimina zonele de contrapanta care acumuleaza ape pe versant .

- practicarea de sapaturi pentru fundatii de extindere redusa , urmata imediat de punerea in opera a betoanelor si realizarea umpluturilor .

- se interzice realizarea sapaturilor deschise timp indelungat care ar permite determinarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilitatii acestuia .

- se interzice realizarea de escavatii necontrolate in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii .

Pentru reducerea infiltratiilor de apa din precipitatii si diminuarea efectelor acestora se va proceda la inerbarea si plantarea cu arbori pe zonele neacoperite in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii acestuia .

6.11 Conditii de fundare

Se recomanda fundarea directa in complexul argilos prafos galben consistent vartos .

Pe durata executiei si explatarii constructiei se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura , turnare a betoanelor , realizarea umpluturilor si o buna preluare si evacuare a apelor pluviale si de de folosinta .

CAP. 7 PROMOVAREA INVESTIȚIEI

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate ale 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

7.2. 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. Tulbure Mihai