



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710058

Str. Cuza Voda Nr.2, Bl.7, 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA D+P

STR. VANATORILOR NR. 13, MUNICIPIUL BOTOSANI

Beneficiar : PRIMARIA MUN. BOTOSANI

Proprietar : *PIRLOG MARIUS*

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. 84/17.02.2014
- Contract de vanzare cumpararer nr.1923/02.12.2013
- Aviz E-ON electrica
- Aviz Directia de Telecomunicatii
- Aviz protectia mediului
- Aviz gaze naturale
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica

2. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona sc. 1 : 2000 pl. A0
- Plan de situatie- 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

intocmit

arh. Constantin Haralamb

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 DATE GENERALE

1.1. Proiect- CONSTRUIRE LOCUINTA D+P

Str. Vanatorilor nr. 13, mun Botosani

- 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 - PIRLOG MARIUS-OVIDIU
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUN BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 03.2014

CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P, -Str. Vanatorilor nr. 13** are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - mun. Botosani și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
 - RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/200
- Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru **construire locuinta D+P**.

CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

- 3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 84/17.02.2014 eliberat de Primăria mun. Botosani și la inițiativa investitorului PIRLOG MARIUS-OVIDIU din Botoșani, pentru **construire locuinta D+P**, pe terenul proprietate personala pe care îl detine conform contract de vânzare cumparare nr. 1923/02.12.2013

Incinta studiata prin P.U.D este proprietatea lui Pirlog Marius Ovidiu si Pirlog Camelia care se doreste a construi o *locuinta cu regim de inaltime D+P* .

locuinta cuprinde urmatoarele compartimentari:




- ***parter***
- vestibul
- living
- bucatarie
- hol
- grup sanitar
- ***dormitor***
- ***baie***
- ***dormitor***
- ***dresing***

- ***demisol***
- beci
- spalatorie-uscatorie
- depozitare

Constructia propusa va fi realizata pe o structura de cadre din b.a. cu inchideri din zidarie b.c.a de 30cm , compartimentari din zidarie BCA grosime 15 cm si 10 cm termosistem avand invelitoare din sindrila bituminoasa si tamplarie lemn stratificat cu geam termopan.

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat in str. Vanatorilor nr. 13 este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea Pirlog Mariu-Ovidiu conform contractului de vanzare cumparare nr.1932/02.12.2013

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

   In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL –Mun. Botosani și ale Certificatului de Urbanism nr. 84/17.02.2014 amplasamentul se află situat în intravilanul mun. Botosani , avand acces din strada Vanatorilor



Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL mun Botosani aprobat in H.C.L. , terenul se afla in U.T.R. Nr,17 Lmu1-subzon exclusiv rezidentila cu cladiri(locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10 m

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire locuinta D+P) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1. Vecinătăți:

- Nord-Est - propr.privata Manolache N.
- Sud-Est - parcare stadion municipal
- Sud -Vest - propr. privata persoane fizice
- Nord-Vest - strada Vanatorilor

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12) (PI00/1992)
- Perioada de colț - Te = 0,8 sec (PI00/1992)
- Zona climatică -III timp ext. - 18° C (STAS 1907/91)
- Adâncime de îngheț - 1,10 m (STAS 6054-64)
- 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 orice constructie pe amplasamentul propus prin P.U.D.
- Suprafața de teren studiat - S=828,000 mp din acte(739,00 mp din masuratori)

5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafata totala teren 739,00 mp

P.O.T.= 0 %

C.U.T.= 0,0

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 84/17.02.2013 prevede:

- Regim juridic: - teren intravilan S=828,000 mp din acte(739,00 mp din masuratori)

- Teren S = 739,00 mp teren proprietate privata Pirlog Marius Ovidiu, identificat prin CAD 62427 si, CF 62427, a mun. Botosani, dobandit prin contract de vanzare cumparare nr.1923/02.12.2013

- Regim economic - teren arabil, UTR nr 57

Folosinta actuala – teren arabil

Reglementari fiscale specifice- zona de impozitare ”A”

- Regim tehnic - P.O.T=0% existent.....propus max 35 %

C.U.T=0 existent.....propus max1,0

CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

6.1. Utilizarea terenului: - suprafata studiata S = 739.00 mp

6.1.1. Aliniament Nord-Est la 3,40 m fata de limita de proprietate cu Manolache N.

6.1.2. Aliniament Est la 25,41 fata de limita de proprietate cu parcare stadion municipal

6.1.3. Aliniament Sud la 1,00 fata de limita de proprietate

6.1.4. Aliniament Est la 5,53 m fata de limita de proprietate cu strada Vanatorilor

6.1.5. Bilanț teritorial propus:

Suprafata studiata este de 739,0 mp din care:

- Locuinta (D+P)150,00mp
- Terase + accese45,50 mp
- Platforme betonate –circulatii auto..... 40,50 mp
- Spatii verzi..... 503,00 mp

P.O.T.= 22 %

C.U.T.=0,35

6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

- Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a Municipiului Botoșani, în vecinătatea Salii Polivalente (str. Vanatorilor, nr. 13).
- Terenul cercetat este situat într-o zonă de platou ușor înclinat spre E. Coeficient de probabilitate de producere a alunecărilor $K_m=0,25$ (zone cu risc geotehnic redus-probabilitate redusă de producere a alunecărilor).
- 2. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos macroporic, sensibil la umezire grupa A, până în apropierea nivelului hidrostatic;
- 3. Pentru alegerea adâncimii de fundare se va ține seama de grosimea solului vegetal existent în această zonă, de normativele în vigoare funcție de clasa de importanță a obiectivului și caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare și adâncimea de îngheț.
- 4. Presiunea de calcul pentru stratul de fundare se poate considera:
 $P_{pl}=170$ kPa; pentru $H_f=2,00$ de la CTN;
- 5. La proiectarea, execuția și exploatarea obiectivului se va ține seama de indicațiile Normativului P7/2000.
- 6. Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de cca. 2.50 m. Nivelul apei subterane prezintă fluctuații pe verticală în funcție de regimul precipitațiilor, în perioadele secetoase coborând sub 5,00 m, până la dispariție
- 7. Înainte de turnarea fundațiilor va fi chemat obligatoriu proiectantul de specialitate pentru a verifica natura terenului de fundare și va recomanda soluțiile pentru situațiile nou impuse.
- 8. Ca săpătură, terenul se încadrează conform Normativului TS după cum
 - urmează:
 - sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a
 - argila, teren foarte tare, cat a II a
 - argila marnoasă, teren foarte tare cat a II a

6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA D+P

-mun. Botosani, str. Vanatorilor

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

- $A_c = 150,00$ mp
- $A_{dc} = 235,00$ mp
- Terase , accese = 15,30 mp

6.4. Caracteristici volumetrice

- *regim de înălțime – D+P*
- $h_{cornisa} = 4,20$ m raportat la cota terenului sistematizat
- $h_{max} = 7,50$ m raportat la cota terenului sistematizat

6.5. Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi , grinzi de fundare
- structura: cadre b.a. cu închideri exterioare din zidarie de 30 cm + 10 cm termosistem.
- planșee din b.a.;
- acoperiș: tip sarpanta din lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa

6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din lemn stratificat ;

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

6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din str. Vanatorilor.

6.8. Utilități

Retea de apa- retea municipiului Botosani
 Electrice – retea 110 kw la limita amplasamentului
 Incalzire – centrala pe gaz
 Apa menajera uzata va fi evacuat in retea de canalizare a municipiului.

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. Haralamb Constantin