

Construire locuinta P+M, garaj, fantana si imprejmuire teren STRADA DRUMUL TATARILOR nr. 1G, Municipiul Botosani, Judetul Botosani	
BENEFICIAR: CONSTANTIN DAN	faza
Proiect nr. 2017	PUD

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, GARAJ, FANTANA SI IMPREJMUIRE

**BENEFICIAR: CONSTANTIN DAN**

**ADRESA BENEFICIAR:**

str. IMPARAT TRAIAN nr. 19, sc. A, et. IV, ap. 19  
,MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI

**ADRESA AMPLASAMENT:**

Str.DRUMUL TATARILOR nr. 1G  
,MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI

**PROIECTANT: S.C."ACS DESIGN PROIECT" SRL**

**ADRESA PROIECTANT:**

SOSEAUA IASULUI NR.11  
MUN. BOTOSANI  
JUDETUL BOTOSANI

Proiect nr. /2017

Exemplar nr:\_\_\_

Proiectul contine piese scrise si desenate

		faza
		PUD

**Colectiv de elaborare**

**Sef proiect .....-Arh Bursuc D**

**Resp.urbanism .....- Carh Mihailescu M**

**Desenator.....-Th.Buliga C.**

		faza
		PUD

## B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE :

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism numărul:139/04.03.2016
- Avize:

- -alimentare electricitate
- -punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
- -studiu geotehnic

-Declarație notariala pentru asumare răspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate

### B. PIESE DESENATE :

A0.Plan de încadrare in localitate..... sc. 1:2000

Ridicare topografica sc. 1:200

A1. Situatie existenta sc. 1:200

A2.Reglementari urbanistice. sc. 1:200

A3.Echiparea tehnico-edilitara. sc. 1:200

		faza
		PUD

## MEMORIU GENERAL

### CAP.1 INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, GARAJ,FANTANA SI IMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar:**CONSTANTIN DAN**

Amplasament: **str. DRUMUL TATARILOR nr.1G, MUNICIPIUL BOTOSANI**

Proiectant: **SC ACS DESIGN PROIECT SRL**

Faza de proiectare:**PUD-plan urbanistic de detaliu**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

##### 1.2.1 TEMA PROGRAM:

Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de certificatul de urbanism nr.139/04.03.2016 eliberat de primăria municipiului Botoșani și la inițiativa beneficiarului și are ca scop final realizarea unui clădiri P+M cu destinația de locuință și un garaj , pe un teren aflat în proprietate sa.

#### 2.2.CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

În conformitate cu PUG aprobată cu H.C.L. nr. 180/25.11.1999 245/29.08.2013 272/22.12.2015 al mun.Botoșani și R.L.U.B. aferent,amplasamentul studiat prin documentația de față este situat în intravilanul municipiului Botoșani UTR 57-Terenuri agricole(arabile, fanete, pasuni, vii, livezi).

Utilizări premise cu:

- respectarea regimului de aliniere
- respectarea regimului de înălțime
- distanțe minime admise ale construcțiilor față de limitele de proprietate (aliniamente laterale conform codului civil și asigurare acces PSI)
- parametri impuși până la aprobare PUD

		faza
		PUD

-cu suprafata parcelei construibile: minim 400.00mp  
-sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordant cu clasa de importanta a constructiei  
Accesul in zona studiata se face prin str. Drumul Tatarilor cu latimea de 10.00 m.  
Conform HG 525/1996, pentru constructii de locuinte unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor cat si pentru depasire si intoarcere. In acest sens se propune supralargirea carosabilului pe latura dinspre str. Drumul Tatarilor interior si cu latimea variabila intre 0.80 m si 3.00 m.

## Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

Terenul din amplasament proprietate a beneficiarului, situat in intravilan este delimitat astfel:

- nord – proprietate Sadagurski M.
- vest-str. Drumul Tatarilor
- sud – Constantin Dan
- est- Codreanu Laurentiu

### 2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in nord a intravilanului municipiului in intravilanul municipiului Botoşani UTR 57-zona Terenuri Agricole(arabile, fanete, pasuni, vii, livezi).

### 2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI-orientat (latura lunga)pe directia nord

- panta descendenta de la sud la nord
- accesibil direct din calea de acces din strada Drumul Tatarilor
- dimensiuni teren -din măsurători:
  - latura nord -35.15m
  - latura vest -50.70m
  - latura est-54.82m
  - latura sud-19.37m
- suprafata totala a terenului- din acte 1367,00m

2.4.Paralel cu latura vestica a terenului trece reţeaua de alimentare cu energie electrica.

		faza
		PUD

## 2.5.PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI:

- zona seismica de calcul:ag=0.20g(P100-1/2013)
- perioada de colt:Tc=0.7sec.(P100/2006)
- zona climatica:- III -Temp.ext =-18 C STAS 10101/21-92
- zona eoliana:C
- adancimea de inghet:-1.00-110 m STAS 6054/1977

## Cap.3 SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privata a beneficiarului Constantih Dan

Dobandit prin contract de vanzare cumparare nr. 905/01.07.2013

### REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan

- teren cu o suprafata de 1367,00 mp
- împrejmuit pe toate laturile cu panouri de gard din plasa ochiuri
- aliniament teren fata de strada - adiacent calea de acces din strada Drumul Tatarilor
- acces auto si pietonal din calea de acces din strada Drumul

Tatarilor.

Zona dispune de retele de utilitati pentru:

- energie electrica.

## Cap.4 REGLEMENTARI-PROPUNERI

**4.1** In conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentație planul urbanistic de fata propune realizarea unui imobil P+M, garaj, fantana cu destinatie de locuinta aflat in propritatea familiei Constantin,astfel incat prin lucrările propuse a se executa o cladire P+M cu destinatia locuinta si a unui garaj.

Sa fie respectati atat parametri urbanistici cat si reglementările specific zonei din care fac parte (UTR 57).

		faza
		PUD

**4.2** La suprafața totală a terenului proprietate privată  $S=1367.00\text{mp}$ , prin PUD-ul de față s-a studiat suprafața de teren adiacentă căii de acces din strada Drumul Tatarilor cu următoarele caracteristici (vezi planșele A1 ,A2):

- latura nord -35.15m
- latura vest -50.70m
- latura est-54.82m
- latura sud-19.37m

Steren(studiat)= 1367.00 mp

### **4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

Conditionată de orientarea terenului față de punctele cardinale precum și de natura terenului (panta descendentă de la nordvest către sudest), distanțele minime admise imobilului propus se va amplasa astfel:

- aliniament stradal =5.38m față de limita de proprietate
- latura sud - distanța minimă =2.74m față de limita proprietate
- latura nord - distanța minimă = 34.34 m față de limita proprietate
- latura est – 4.46 m față de limita proprietate

### **4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI**

- acces pietonal și auto la calea de acces din strada Drumul Tatarilor.
- un loc de parcare
- trotuar de protecție perimetral clădirilor - pentru realizarea și corelarea cotei  $\pm 0.00$  a corpului de clădire cu cota terenului natural atât pentru preîntâmpinarea fenomenelor nedorite în teren și construcții, cât și acumularea apelor meteorice, infiltrații, țesări, dar și pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural
- pe terenul liber rămas se vor amenaja spații verzi cu gazon.

### **4.5 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIILOR PROPUSE**

- regimul de înălțime :parter + mansarda
- funcțional: **la parter**
- spațiu locuibil
- baie,
- hol

		faza
		PUD

***la mansarda***

- dormitoare
- living
- spatiu locuibil
- baie,
- hol
- dormitoare
- living

- dimensiuni maxime în plan:9.60 pe 12.00m
- Ac=115,20mp
- Acd=230,40mp
- Hmax.la streasina=5.50m de la C.T.S.
- Hmax la coama=10.00m de la C.T.S.
- acces in clădire prin fațada principala
- acoperiș -tip sarpanta
- cu invelitoare din tabla lindab

**STRUCTURA CONSTRUCTIVA A LOCUINTEI:**

- -fundații continue din beton
- -structura pe samburi din b.a. cu centuri din b.a.
- -compatimentari din ziduri B.C.A.
- -tamplarie exterioara si interioara din PVC
- -planseu din structura b.a.
- -acoperiș tip sarpanta din structura lemn
- -finisajele interioare in zugrăveli lavabiie
- -finisajele exterioare tamplarie PVC
- -pardoselile se vor executa din gresie si parchet la parter

**STRUCTURA CONSTRUCTIVA A GARAJULUI:**

H max. 5.00 m de la C.T.S. - H streasina 2.50 m de la C.T.S.

Dimensiuni in plan 7.00 m X 4.00 m -Ac=28.00 mp

- -fundații continue din beton
- -structura pe samburi din b.a. cu centuri din b.a.
- -tamplarie exterioara si interioara din PVC
- -planseu din structura b.a.
- -acoperiș tip sarpanta din structura lemn
- -finisajele interioare in zugrăveli lavabiie
- -finisajele exterioare tamplarie PVC
- -pardoselile se vor executa din beton

		faza
		PUD

## INSTALATII AFERENTE CONSTRUCȚIEI

- instalatii electrice :iluminat general si prize
- instalatii sanitare :bucatarie+bai complet echipate in imobilul P+M cu destinatie de locuinta;
- apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate si dirijate către rețeaua de canalizare existenta
- alimentarea cu apa potabila se va realiza din surse de apa din rețeaua existenta.
- Incalzirea centrala asigurata de la o central termica cu alimentare cu gaz.

### 4.6 EXPRESIE ARHITECTURALA

Toate fațadele vor fi tratate cu maxima importanta,printr-o împărțire armonioasa a zonelor distincte ale finisajelor;materialele de finisaj exterior vor fi simple si durabile conform clasei de importanta a construcției.

### 4.7 ASIGURAREA UTILITATILOR

Asigurarea utilitatilor se va face prin record la rețelele de utilitati existente in zona pentru electricitate,eventual si telefonie.Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate către rețeaua de canalizare existenta in zona.Alimentarea cu apa se va realiza din surse de apa din rețeaua existenta.

### 4.8 REGIM JURIDIC PROPUȘ

Teren proprietate private a familiei Constantin Steren=1367.00 mp

### 4.9 REGIM ECONOMIC PROPUȘ

Teren curți constructii cu clădiri cu echipare edilitara de tip urban

### 4.10 REGIM TEHNIC PROPUȘ

-regim de înălțime maxim propus pentru cladirea propusa este parter + mansarda si garajul parter.

-aliniament stradal distanta minima=5.38(de la limita de proprietate pana la constructia propusa)

-latura N distanta minima = 34.34

-latura S-distanta minima=4.46m

-acces pietonal si auto asigurat la calea de acces din strada Drumul Tatarilor.

		faza
		PUD

-un loc de parcare de parcare asigurate in incinta -racord electric de la rețeau de electricitate existenta in zona alimentarea cu apa potabila se va face din surse de apa din rețeaua existenta ;apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate de rețeaua existenta ;incalzirea constructiei se va realiza cu calorifere cu agent termic de la o centrala termica pe gaz.

4.11 Categoria de importanta a construcției: D-obisnuita

Categorie de pericol de incendiu :C

Grad de rezistenta la foc: III

#### ELEMENTE DE BILANȚ

##### **SITUATIE EXISTENTA:**

Suprafața teren luata in calcul..... 1367.00mp

DIN CARE: Constructii existente Ac=0.0 mp

-POT=0.0%; -CUT=0.

##### **SITUATIE PROPUSA:**

Suprafața teren. ..1367.00mp

din care:

-constructii propuse:

-Ac= 115.20mp

-Acd=230.40mp

-Ac garaj=30.00 mp

**POTpropus 11%**

**CUTpropus0.197**

-trotuare,accese,platform betonate

-spatii verzi

#### CAP.5 CONCLUZII FINALE

##### 5.1 MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTIC:

Se vor respecta cu strictele normele urbanistice si condițiile prevăzute prin H.C.L. dupa aprobare P.U.D.

Nu se admite creșterea Ac si Acd peste limita prevăzută in PUD :

Ac-115.20mp si Acd=230.40mp si garaj Ac=30mp Acd=30mp

Tratarea fațadelor si materialelor folosite sa fie de concepție si calitate superioara corespunzător clasei de importanta a construcției.

##### 5.2 PROMOVAREA INVESTITEI:

Documentația tehnica de execuție pentru obiectivul studiat in PUD se va intocmi si prezenta la autorizație cu condiția respectării prevederilor legale privitoare la:

-regimul avizarii si autorizarii lucrărilor de constructss prevăzute

		faza
		PUD

de Legea 50/1991 republicata prin HG766/1997

-Legea 114/1990

-Sistemul calitatii in constructii precum si al exigentelor privitor  
la asigurarea performantelor esentiale-OGR 2/1994

La exploatarea construcțiilor si amenajarilor exterioare se vor  
respecta cu precădere condițiile specificate prin avizul PSI

Planul urbanistic de detaliu pentru acest obiectiv devine ca urmare a  
aprobarii lui,act de autoritate al administrației locale pe baza careia se  
poate elibera certificatul de urbanism si se poate actualiza regimul  
juridic,economic si ethnic al terenului.

In conformitate cu prevederile legii 50/1991 republicata prin HG  
766/1997 privitor Sa regimul avizarii si autorizarii lucrărilor de  
construire,planul urbanistic aprobat va sta la baza întocmirii proiectului  
ethnic pentru constructia si amenajarsle prevăzute in documentație si va  
constitui criteriul de judecata in scopul eliberării autorizației de construire.

Intocmit

CArh. Mihailescu Mihai

		faza
		PUD

## LISTA CU VECINI DIRECT INVECINATI

S - Constantin Dan

str Imparat Traian nr. 19 sc. A et. 4 ap 19

N – Sadagurski Florica

Str. Savenilor nr. 198-et.1-ap.6

E – Codreanu Laurentiu

Str Savenilor nr 200