

DEMOLARE IMOBILE: CORP C1 (casa),CONSTRUIRE LOCUINTA P+M cu Beci, împrejmuire teren,Strada Izvoarelor Nr.9, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: Andronovici Maricel-Traian si Andronovici Elena	faza
Proiect nr. 489/ 2023	PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DEMOLARE IMOBILE:CORP C1(casa), CONSTRUIRE LOCUINTA D+P cu BECI,
REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN

conținut cadru conform Ordinului nr. 37/N din 8 iunie 2000 al M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglemntării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: GM 009 - 2000

BENEFICIAR:

PERSOANE FIZICE

Strada Izvoarelor nr.9,mun. BOTOSANI

ADRESA BENEFICIAR:

Strada Izvoarelor nr.9, mun. BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

Strada Izvoarelor nr.9, mun. BOTOSANI,
identificat :CF69401,
mun. BOTOSANI

PROIECTANT: S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL

Adresa: Str. SOSEAUA IASULUI nr. 11, cod postal: 710010, Botosani, jud. Botosani, Telefon/fax:....., numar de inmatriculare J7/106/1992, cod fiscal 2584003,

Proiect nr. 489/2023

Proiectul contine piese scrise si desenate

Colectiv de elaborare

Proiectant: S.C. ACS DESIGN PROIECT S.R.L. BOTOȘANI

Coordonator urbanism : C.arh. Mihai MIHAILESCU

Sef proiect: C.arh. Mihai MIHAILESCU

Proiectat: Arh. Dorel Bursuc

Instalații : ing.Petru Vezeteu

Desenat: Arh. Dorel Bursuc

BORDEROU

conform punctului nr. 3 - Conținutul Cadru (P.U.D.) documentația de baza Conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Indicativ GM 009 - 2000

CAPITOLUL I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU JUSTIFICATIV
- EXTRAS DIN PUG MUNICIPIUL BOTOSANI - U.T.R. nr. 8 - LMrf1 - Sibzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără aechipare edilitară de tip urban.

1. INTRODUCERE

1.1.Datele de recunoastere a documentatiei

1.2.Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1.Situarea obiectului in cadrul localitatii

2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare

2.1.3.Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural

3.5.Destinatia cladirilor

3.6.Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

3.7.Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

3.8.Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

3.9.Adancimea apei subterane

3.10.Parametri seismici caracteristici zonei

3.11.Analiza fondului construit

3.12.Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema program

4.2.Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente

4.6.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente

4.7.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

4.8.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi,amenajari exterioare

4.12.Profiluri transversale caracteristice

4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala

4.14.Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,POT,CUT)

4.15.Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse

6.2.Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

A. PIESE SCRISE :

Certificat de urbanism nr.336/26.05.2022
Anexa la Certificatul de Urbanism
Acte de proprietate
Carte de identitate
Plan de amplasament
Extras de carte funciara (valabilitate maxim 30 zile)
Plan cadastral anexa la CF (ortofotoplan) (valabilitate maxim 30 zile)
Ridicare Topografica vizată O.C.P.I.
Studiu geotehnic verificat Af
Declarație notarială pentru asumarea răspunderii construirii pe teren situat in afara limitei de stabilitate
Aviz retea apa și canalizare SC NOVA APA SERV SA
Aviz DELGAZ GRID energie electrică
Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă
Aviz securitate la incendiu pentru amplasare in parcela
Acord notarial proprietari direct învecinați dacă nu se respectă Codul Civil
Documente de plată:
• taxa R.U.R.
• taxa C.T.A.T.U.
-Declarație notariala pentru asumare răspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate

B. PIESE DESENATE :

Plan de încadrare în zonă (suport topo - Primaria Botoșani)1:2000
Situția existentă - disfuncționalități1:500
Reglementări urbanistice - zonificare1:500
Reglementări edilitare1:500
Obiective de utilitate publica 1:500

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

**DEMOLARE IMOBILE: CORP C1(casa), CONSTRUIRE LOCUINTA D+P cu BECI,
REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar: **PERSOANE FIZICE**

Amplasament: **Strada Izvoarelor nr.9, mun. BOTOSANI**
Strada Izvoarelor nr.9, mun. BOTOSANI, BOTOSANI
identificat :CF69401,

Proiectant:

Faza de proiectare:

SC ACS DESIGN PROIECT SRL
PUD-plan urbanistic de detaliu
Strada Izvoarelor nr.9, mun. BOTOSANI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 TEMA PROGRAM:

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește să demoleze locuința existentă C1, construită în anii (1950-1960), și să construiască o locuință D+P cu beci, pe terenul proprietate privată situat în Botoșani, recensat pe Strada Izvoarelor nr.9, identificat CAD 69401, teren în suprafață de 505,00 mp teren din acte și din măsurători, cu acces direct la drumul public strada Izvoarelor, identificat CAD69401, proprietate: persoane fizice cota 1/1.

Conform Extrasului de carte Funciară și Planului de amplasament și delimitare, pe teren sunt edificate construcțiile C1, cu destinația de locuință (cu acte) și construcția C2 anexă, construită fără acte.

Locuința propusă edificării va fi amplasată conform planșei Reglementări urbanistice, în acest sens a fost emis C.U. nr.336 din 26.05.2022, prin care s-a impus respectarea retragerii față de strada cu minim 5 m și lateral minim 3 m.

2.2.CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

In conformitate cu PUG al mun.Botoșani si R.L.U.B. aferent,amplasamentul studiat prin documentația de fata este situat in intravilanul municipiului Botoșani ,UTR 8-LMrf1,subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural,fără echipare edilitară de tip urban.

“Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt,POT =15%,CUT =0,15

Conf.art.7.3.2.b.24,C.L.M.B.,are posibilitatea să hotărască,în baza unor documentații corespunzătoare,majorarea valorilor indicilor de densitate,în situația comasării a două parcele,din care cel puțin una era neconstruibilă. Realizarea în interiorul clădirii principale a unui spațiu anexă pentru funcțiuni compatibile locuirii.

Prin cumularea cazurilor precizate,se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii,fară a se putea folosii concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor:

Garajele se pot realiza la partea inferioară a clădirii de locuit,caz in care suprafața garajului se include in S.C. la calculul P.O.T. și se exclude din S.D. la calcularea C.U.T.,iar imobilul beneficiază de sporul stabilit.

În subzonele funcționale LMrf1 și LMrf2,înălțimea maximă admisă pentru clădirile principale vor avea înălțimea maximă de 5,00 m,depășirea acestei înălțimi în anumite cazuri,se poate face prinP.U.D.,aprobat.

p.o.t. = 18% c.u.t. =0,35 niv. = 2”

Funcțiunea dominantă LMrf1.

Funcțiuni complementare admise:LMu2,Llu1,l1

Utilizări premise cu:

- respectarea regimului de aliniere
- respectarea regimului de inaltime
- distanțe minime admise ale construcțiilor fata de limitele de proprietate (aliniamente laterale conform codului civil si asigurare acces PSI)
- parametri impuși pana la aprobare PUD
- suprafața parcelei construibile:minim 400.00mp
- sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordantă cu clasa de inportanta a constructiei.

Accesul in zona studiata se face prin strada Izvoarelor,stradă în curs de modernizare momentan, cu latimea de 7,00-9,00 m., strada Izvoarelor, Conform HG 525/1996, pentru constructii de locuinte unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru parcare si gararea autoturismelor proprii.

Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

Terenul din amplasament, este proprietate a beneficiarului și are acces direct din drumul public Strada Izvoarelor, parcelă situată in intravilan și particularizată astfel:

- nord
- nord vest
- sud
- est
- proprietăți privată ,
- proprietate (CF: 52137)
- domeniu privat al Municipiului Botoșani
- strada Izvoarelor

2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in zona central, nord-estică, a intravilanului municipiului Botoșani UTR 8-LMrf1-zonă în dezvoltare cu clădiri rezidențiale pentru locuințe individuale.

Concluzii din documentații deja elaborate

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarilor, situat în *Strada Izvoarelor nr. 9, mun. Botoșani - CF CAD 69401.*

Terenul în formă neregulată are un front de 30.91m la est - proprietar mun. Botoșani CF 66947 str. Izvoarelor.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botoșani, folosința actuală fiind de teren curți construcții - iar conform PUG BOTOȘANI - *UTR nr. 8 LMrf1- Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural.*

Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D".

Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice și a studiului geotehnic.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și Studiul Geotehnic figurează la anexe.

Amplasamentul se situează în *UTR nr. 8 LMrf1- Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural.* Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D"..

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ,vin în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu *UTR nr. 8 LMrf1- Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural,* stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 376 / 21.12.2015.

2.2.1. DISFUNCTIONALITATI / PRIORITATI

Strada Izvoarelor este o strada de categoria IV , avand o lungime de aproximativ 400 m si o latime minimă pe anumite tronsoane de 6 m.

Momentan, starea străzii, a profilului necorespunzător, colectarea apelor pluviale ,existența unui trotuar pe latura de est a amplasamentului care este subdimensionat si mai ales pe latura de vest va trebuie largit, amplasarea rețelelor de utilități, apă-canalizare, rețea gaze naturale, energie electrică, sunt în curs de rezolvare prin proiectul:

Reabilitare strazilor: Izvoarelor, Vâlceleii și Zimbrului -1,4 kilometri

Se impune supralargirea strazii pe anumite tronsoane.

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat pe direcția sud-est
- panta descendentă de la sud la -nord
- accesibil direct din strada Izvoarelor

- dimensiuni teren -din măsurători:
 - latura nord vest - 25,22
 - latura nord est - 20,14
 - latura sud est - 29,59
 - latura sud - 15.50

-suprafața totala a terenului- din acte 505,00m

2.4.Paralel cu latura estică (str.Izvoarelor) a terenului trece rețeaua de alimentare cu energie electrica.

2.5.PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI:

- zona seismica de calcul:Ag=0.20g(P100/2013)
- perioada de colt:Tc=0.7sec.(P100/2013)
- zona climatica:- III -Temp.ext =-18 C STAS 1907/1991
- zona eoliana:C
- adancimea de inghet:-1.05 m STAS 6054/1964

Cap.3 SITUATIA EXISTENTA,DISFUNȚIONALITĂȚI

3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privata a beneficiarului,dobandit prin act notarial nr.699/28.03.2022

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan,cu suprafata de 505,00 mp din acte și 505,00 mp,din măsurători,situat in UTR nr.8,LMrf1-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

- teren cu nr.CAD 69401,intabulat cu drept de proprietate cota 1/1 in favoarea beneficiarilor, persoane fizice ,teren împrejmuit .
- proponeri prin documentația de amenajare.
- asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Zona dispune de următoarele rețele de utilități pentru:

-energie electrica.- Strada Izvoarelor

Alimentarea cu apa-canalizare,se va face din rețeaua stradală,energia termica se va realiza cu combustibil solid și energie alternativă (panouri solare și fotovoltaice)

Cap.4 REGLEMENTARI-PROPUNERI

4.1 In conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentație planul urbanistic de fata propune, demolarea locuinței C1 și realizarea unui imobil D+P, cu beci, imobil cu destinație de locuință, și refacere împrejurimi teren proprietate .

Accesul in zona studiata se face din Strada Izvoarelor,încurs de modernizare, cu latimea existentă de 7,00 m.(CAD 69401),propus prin prezenta documentație la lățimea de -9.00 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 si parcare.

4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

Conditionată de situatia existentă ,urmarindu-se realizarea locuintei pe amplasament cu respectarea codului civil a aliniamentului stradal,echiparea cu utilități și însorire maximă.

4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI

-acces pietonal si auto la calea de acces str. Izvoarelor

-doua locuri de parcare

-trotuar de protectie perimetral clădirilor -sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 a corpului de clădire cu cota terenului natural atat pentru preîntampinarea fenomenelor nedorite in teren si constructii,cat si acumularea apelor meteorice, infiltratii,tasari,dar si pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural

-pe terenul liber ramas se vor amenaja spatii verzi cu gazon.

4.5 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

LOCUINTA

-regimul de inaltime:beci parțial la demisol,parter

-funcțional: **la demisol**
parter

- beci,CT,spatiu dep.lemne

- spatiu locuibil

- baie

- hol

- dormitor

- living

- dimensiuni maxime în plan:10.00 pe 9.00m
- Ac = 90,00 mp
- Acd = 150,00 mp
- H.max.la streasina= 4.60m
- H.max Ia coama = 6.75m de la cota 0,00
= 8. 50m de la cota cea mai de jos a terenului
- acces in clădire prin fațada principala
- acoperiș -tip sarpantă in doua ape cu lucarne.

STRUCTURA CONSTRUCTIVA A CONSTRUCTIILOR:

- -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
- -finisajele interioare in zugrăveli lavabiie
- -finisajele exterioare tamplarie PVC
- -pardoselile se vor executa din gresie si parchet la parter

INSTALATII AFERENTE CONSTRUCȚIEI

- instalatii electrice :iluminat general si prize
- instalatii sanitare :bucatarie+bai complet echipate in imobilul D+P cu beci cu destinatie de locuinta;
- apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate catre rețeaua stradala.
- alimentarea cu apa potabila se va realiza din rețeaua oraseneasca.
- 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 stradală.

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua stradală.

4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate privată a beneficiarilor, Steren=505.00 mp,

4.9 REGIM ECONOMIC PROPUS

Teren curți constructii cu clădiri cu echipare edilitara orășenească

4.10 REGIM TEHNIC PROPUS

- regim de înălțime maxim propus pentru cladirea propusa este beci la demisol,parter .
- aliniament stradal distanta 2,85 m (de la limita de proprietate pana la cel mai apropiat colt de constructia propusa)
- latura NV distanta minima = 5.620m
- latura N -distanta minima = 12,70 m
- acces pietonal si auto asigurat din strada Izvoarelor
- 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 rețeaua stradala ;apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua stradala,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 :D
 Grad de rezistenta la foc: I

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL,EXISTENT-PROPUS

NR. CRT	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață 505,00	Procent 100%	Suprafață 505,00	Procent 100%
1	<i>Teren curți-construcții</i>	213,00	42,218	505,00	100
2	<i>Construcție locuință</i>	76,00	15,05	90,00	17,83
3	<i>Construcție anexă</i>	14,00	2,78	0,00	0
4	<i>Teren arabil</i>	292,00	57,83	90,00	18
5	<i>Spații verzi</i>	000	100	83,70	16,57
6	<i>Aleei pietonale</i>	36,00	7,13	54,50	10,80
7	<i>Aleei carosabile</i>	0,00	0,00	60,80	12,04
8	<i>Teren proprietate,necesar cedării, pentru folosire publică</i>	0,00	0,00	5,30	1,04

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 Acđ peste limita prevăzută in PUD :

Ac-90.90mp si Acđ=151.80mp .(art.7.3.2.b.24,din PUG Botosani,POT=18%,CUT=0,35)

CLASA DE IMPORTANȚĂ IV

Categoria de importantă D

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 constructii prevăzute 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
arh. Dorel Bursuc

LISTA VECINILOR CU ADRESA CORESPONDENTA

Vest: CF 52137 Crețu Gabi, Strada Moara de Foc, nr.2, Botosani

Nord: Crețu Olguta (Bajoreanu), Strada Izvoarelor, nr.13, Botosani

Est: Strada Izvoarelor

Sud: Parcare (Domeniul public)