

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M Strada Grigore Ghica Nr.25, Municipiul Botosani, Judetul Botosani	
BENEFICIAR: CALINESCU PAULA CARMEN	faza
Proiect nr. 01/ 2021	PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M ,REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE

BENEFICIAR:

[REDACTED]
Strada Grigore Ghica nr.25, mun. BOTOSANI

ADRESA BENEFICIAR:

Strada Grigore Ghica nr.25, mun. BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

Strada Grigore Ghica nr.25, mun. BOTOSANI,
identificat :CF55933,67951,
mun. BOTOSANI

PROIECTANT: S.C. CCIA PROEX SRL

Adresa: Str. SOSEAUA IASULUI nr. 11, cod postal: 710010, Botosani, jud. Botosani, Telefon/fax:...., numar de inmatriculare J7/245/2019, cod fiscal 40693113,

Colectiv de elaborare

Proiectat: Arh Bursuc D

Instalatii: ing.Petru Vezeteu

Sef proiect: C.arh Mihailescu M

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE :

-Foaie de capat

-Borderou

-Memoriu general

-Certificat de urbanism

numărul:176/15.03.2021 - Avize:

- - alimentare electricitate
- - studiu geotehnic
- - studiu topografic

-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. 1:500

A1. Situatie existenta sc. 1:500

A2. Reglementari urbanistice. sc. 1:500

A3. Echiparea tehnico-edilitara. sc. 1:500

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**
Beneficiar: **[REDACTAT]**
Amplasament: **Aleea GRIGORE GHICA nr. 25, MUNICIPIUL BOTOSANI**
Proiectant: **SC CCIA PROEX SRL**
Faza de proiectare: **PUD-plan urbanistic de detaliu**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 TEMA PROGRAM:

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește să construiască o locuință P+M, pe terenul proprietate situat în Botoșani, recenzat pe Al Grigore Ghica nr.25, identificat CAD 55933, teren în suprafață de 2200,00 mp teren din acte și 2244 mp din măsurători, cu servitute de acces, din aleea Al. Grigore Ghica, respectiv alea privată, identificat CAD 67951, proprietate **[REDACTAT]**.

Conform Extrasului de carte Funciară și Planului de amplasament și delimitare, pe teren sunt edificate construcțiile C1, cu destinația de locuință (cu acte) și construcțiile C2 și C3, anexe, construite fără acte.

Locuința propusă edificării, va fi amplasată conform planșei, Reglementări urbanistice, parțial peste construcția anexă C2, în acest sens a fost emis C.U. nr.634 din 01.09.2020, privind desființarea parțială a acesteia.

2.2. CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

În conformitate cu PUG al mun. Botoșani și R.L.U.B. aferent, amplasamentul studiat prin documentația de față este situat în intravilanul municipiului Botoșani UTR 44-LMrf1, zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 până la 10.00 m înălțime.

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
- 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 alea Al. Grigore Ghica, stradă de pamânt în curs de modernizare cu latimea de 5,50- 6,00 m., stradă nemodernizată,
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, inclusiv cale de accs de 3,89 m lățime prin alea Alexandru Grigore Ghica, spațiu de parcare si întoarcere cu dimensiunile de 9,00 x 9,00m, parcelă situată in intravilan și particularizată astfel:

- nord - proprietăți private (CF: 60460,56099,56082)
- nord vest - proprietate Vieru c (CF: 56098)
- sud - (CF: 58541,60460,60461), unde se afla si calea de acces, proprietate:

2.2. CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in zona periferică a intravilanului municipiului Botoșani UTR 44-LMrf1-zonă în dezvoltare cu clădiri rezidentiale pentru locuinte individuale (P, P+1, P+2).

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat (latura lunga) pe direcția vest-est
- panta descendenta de la vest la -est
- accesibil direct din alea Alexandru Grigore Ghica
- dimensiuni teren -din măsurători:
 - latura nord vest - 13,92
 - latura nord est - 58,93
 - latura sud est - 14,59
 - latura sud vest - 68.50
- suprafața totala a terenului- din acte 2200,00m

2.4. Paralel cu latura sudică (Alea Alexandru Grigore Ghica) a terenului trece rețeaua de alimentare cu energie electrica.

2.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI:

- zona seismica de calcul: $A_g = 0.20g$ (P100/2013)

- perioada de colt: $T_c=0.7\text{sec.}$ (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.2098/11.05.1999

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan,cu suprafata de 2200,00 mp din acte și 2244,00 mp,din măsurători,situat in UTR nr.44,LMrf1-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

- teren cu nr.CAD 55933,intabulat cu drept de proprietate cota 1/1 in favoarea beneficiarului, ██████████ ,teren împrejmuit .
- teren cu nr CAD 67951,întabulat cu drept de proprietate :Călinescu Carmen-Paula,bun propriu,
- propuneri 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 utilitati pentru:

- energie electrica.- Aleea Alexandru Grigore Ghica
- Alimentarea cu apa-canalizare,se va face individual,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, realizarea unui imobil P+M cu

destinație de locuință, bazin vidanjabil, puț de captare și refacere împrejmuire teren proprietate .

Accesul în zona studiată se face din aleea Alexandru Grigore Ghica, nemodernizată, cu lățimea existentă de 6,00 m, propus prin prezenta documentație la lățimea de 9,00 m
Conform HG 525/1996, pentru construcții de locuințe unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și parcare.

4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

Conditionată de situația existentă, urmărindu-se realizarea locuinței pe amplasament cu respectarea codului civil a aliniamentului stradal, echiparea cu utilități și însorire maximă.

4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI

- acces pietonal și auto la calea de acces al. Alexandru Grigore Ghica
- două locuri de parcare
- trotuar de protecție perimetral clădirilor - sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea și corelarea cotei ± 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, țesături, 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 CONSTRUCȚIEI PROPUSE

LOCUINȚA

- regimul de înălțime : parter + mansardă
- funcțional: **la parter și etaj**
 - spațiu locuibil
 - centrală termică
 - baie
 - hol
 - dormitoare
 - living
- dimensiuni maxime în plan: 13.70 pe 9.70m
- $A_c = 106,68 \text{ mp}$
- $A_{cd} = 213,36 \text{ mp}$
- $H_{\text{max. la streasina}} = 4.60 \text{ m}$
- $H_{\text{max. la coama}} = 9.00 \text{ m}$
- acces în clădire prin fațada principală
- acoperiș - tip sarpantă în două ape cu lucarne.

STRUCTURA CONSTRUCTIVĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- -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 P+M cu destinatie de locuinta;
- apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate si dirijate către bazin vidanjabil
- alimentarea cu apa potabila se va realiza din surse proprii (fantana).
- Incalzirea centrala asigurata de la o central termica cu alimentare cu lemne.

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 individuală.

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua individuala,respectiv fantînă

4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate privată a beneficiarilor, Steren=2200.00 mp,144,00 mp,cale de acces

4.9 REGIM ECONOMIC PROPUS

Teren curți constructii cu clădiri cu echipare edilitara de tip individual

4.10 REGIM TEHNIC PROPUS

- regim de înălțime maxim propus pentru cladirea propusa este parter + mansarda .
- aliniament stradal distanta 37,70 m (de la limita de proprietate pana la constructia propusa)
- latura NV distanta minima = 9.420m
- latura NE-distanta minima = 44,50 m
- acces pietonal si auto asigurat din calea de acces
- 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 put de captare ;apele uzate menajere vor fi dirijate către bazinul

vidanjabil,incalzirea constructiei se va realiza cu calorifere cu agent termic de la o centrala termica pe lemn.

4.11 Categoria de importanta a construcției: D-obisnuita

Categorie de pericol de incendiu :D

Grad de rezistenta la foc: I

ELEMENTE DE BILANȚ

SITUATIE EXISTENTA:

Suprafața teren luata in calcul..... ,2200.00mp

Teren cu constructii ,C1=70 mp

-POT=3,182%; -CUT=0,0318

SITUATIE PROPUSA:

Suprafața teren.2200.00mp

din care:

-constructii propuse:

LOCUINTA

-Ac = 106.68mp

-Acd= 213.36mp

POTpropus 8,03%
CUTpropus 0,1288

-trotuare,accese,platform betonate = 541.00mp

-spatii verzi = 123.50mp

-teren arabil =1464.52mp

CAP.5 CONCLUZII FINALE

5.1 MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTIC:

Se vor respecta cu strictele norme 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-176.68mp si Acd=283.36mp .

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 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 aprobării lui, act de autoritate al administrației locale pe baza căreia se poate elibera certificatul de urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și etnic al terenului.

În conformitate cu prevederile legii 50/1991 republicată prin HG 766/1997 privind regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcție, planul urbanistic aprobat va sta la baza întocmirii proiectului etnic pentru construcția și amenajările prevăzute în documentație și va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării autorizației de construcție.

Intocmit
arh. Dorel Bursuc