

CONSTRUIRE LOCUINTA D+P și împrejurime teren,Aleea Cireșului Nr.4C, Municipiul Botosani,Judetul Botosani,CAD /CF 69694	
BENEFICIAR: Persoane fizice	faza
Proiect nr. 508/ 2023	PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA D+P și împrejurime teren,Aleea Cireșului Nr.4C

BENEFICIAR:

Persoane fizice,mun. BOTOSANI
Aleea Cireșului Nr.4C

ADRESA BENEFICIAR:

mun. BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

Aleea Cireșului Nr.4C,mun. BOTOSANI,
identificat :CF69694,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. 508/2023

Proiectul contine piese scrise si desenate

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:247/19.04.2023 - Avize:

- - alimentare electricitate
- - alimentare cu gaze
- - 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 D+P și împrejmuire teren, Strada Cireșului Nr.4C

Beneficiar: **PERSOANE FIZICE**
Aleea Cireșului nr.4C, mun. BOTOSANI
Amplasament: **Aleea Cireșului nr.4C, mun. BOTOSANI, BOTOSANI**
identificat :CF69694,

Proiectant: **SC ACS DESIGN PROIECT SRL**
Faza de proiectare: **PUD-plan urbanistic de detaliu**
Aleea Cireșului nr.4C, mun. BOTOSANI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 TEMA PROGRAM:

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește să construiască o locuință D+P, pe terenul proprietate situat în Botoșani, recenzat pe Aleea Cireșului nr.4C, identificat CAD 69694, teren în suprafață de 925,00 mp teren din acte și din măsurători, cu servitute de acces, din aleea Cireșului, identificat CAD 69694, proprietate: Persoane fizice

Conform, Extrasului de carte Funciară și Planului de amplasament și delimitare, terenul este liber de sarcini.

Locuința propusă edificării, va fi amplasată conform planșei, Reglementări urbanistice, în acest sens a fost emis C.U. nr. 247 din 19.04.2023, cu respectarea condițiilor impuse.

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 49-LMu1, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, cu echipare edilitară de tip urban.

„Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt, POT = 35%, CUT = 1,00

Functiunea dominantă LMu1.

Functiuni 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

- suprafata parcelei construibile: minim 400.00mp

- sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordantă cu clasa de inportanta a constructiei.

Accesul in zona studiată se face prin aleea Cireșului, stradă privată, cu latimea de 3,50-4,00 m.alveolara.

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 beneficiarilor, acces prin aleea Cireșului, spațiu de parcare cu dimensiunile de 12,00 x 3,50m, parcelă situată in intravilan și particularizată astfel:

- | | |
|-------------|---------------------------------------------------------------|
| - nord-vest | - proprietăți privată ,Petrișor alexandru |
| - sud- vest | - proprietate (CF: 69695) |
| - nord-est | - proprietateCAD 59057 |
| - sud-est | - domeniu privat al riveranilor,
aleea Cireșului,Cad 56897 |

2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in zona central, nord-estică,a intravilanului municipiului Botoșani UTR 49-LMu1-zonă în dezvoltare cu clădiri rezidențiale pentru locuinte individuale

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat pe direcția sud-est
- panta descendenta de la sud la -nord
- accesibil direct din aleea Cireșului
- dimensiuni teren -din măsurători:

-latura nord vest	- 20,41 m
-latura nord est	- 46,25 m
-latura sud est	- 20,44 m
-latura sud vest	- 44.44 m

-suprafața totala a terenului- din acte 925,00m

2.4.Paralel cu latura sud-estică (aleea. Ciresului) a terenului trece rețeaua de alimentare cu energie electrica,apa-canal,rețeaua de gaze.

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 Contract vanzare cumparare nr.1029/24.08.2022

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan,cu suprafata de 925,00 mp din acte și 925,00 mp,din măsurători,situat in UTR nr.49,LMu1-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

- teren cu nr.CAD 69694,intabulat cu drept de proprietate cota 1/1 in favoarea beneficiarilor, teren împrejmuit .
- propuneri prin documentația de amenajare.
- asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- alee de acces private din categoria străzilor de categoria a IV-a - de deservire locală - cu o singura banda de circulație,conf.Ordinului nr.49 din 27.01.1998,aleea se va prevedea cu platforma de incrucisare,în dreptul proprietății cad 69694,se va interzice traficul mijloacelor de transport in comun pe aceste categorii de strazi.
- 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,gaze,apa și canalizare.- Aleea Ciresului

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, realizarea unui imobil D+P,cu beci, imobil cu destinație de locuință, și refacere împrejmuire teren proprietate

Accesul in zona studiata se face din Aleea Cireșului, nemodernizată, cu latimea existentă de 4,50 m.(CAD 56897),propus prin prezenta documentație,supralargire (alveolă) la lățimea de minim 5,00 m,din axul drumului.

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 aleea. Cireșului
- 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 și straturi arabile.

4.5 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

LOCUINTA

- regimul de inaltime : demisol,parter
- funcțional: **la demisol**
 - beci,CT,spatiu dep.lemne
- parter**
 - spatiu locuibil
 - baie
 - hol
 - dormitor
 - living

- garaj
- dimensiuni maxime în plan:20.45 pe 15.40m
- Ac = 263,20 mp
- Acd = 323,20 mp
- H.max.la streasina= 3.80m
- H.max la coama = 6.10m de la cota 0,00
= 6.80m 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 destinatie de locuinta;
- apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate si dirijate către rețeaua stradală.
- alimentarea cu apa potabila se va realiza din rețeaua stradală.
- 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 racord la rețelele de utilitati existente in zona pentru electricitate,gaz,telefonie,apa-canal

4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate privată a beneficiarilor, Steren=925.00 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 demisol,parter .
- aliniament stradal distanta 12,52 m (de la limita de proprietate pana la cel mai apropiat colt de constructia propusa)
- latura NV distanta = 12,85m
- latura NE -distanta minima = 2,00 m
- latura SV -distanta de = 3,07 m
- acces pietonal si auto asigurat din aleea Cireșului
- un loc de parcare asigurat in incinta
- racord electric de la rețeaua de electricitate existenta in zona
- alimentarea cu apa potabila se va face din rețea centralizata
- apele uzate menajere vor fi dirijate către rețea de canalizare a orasului
- 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

SITUATIE EXISTENTA:

Suprafața teren luata in calcul..... ,925.00mp
 Teren cu constructii ,liber
 -POT=0,00%; -CUT=0,00

SITUATIE PROPUSA:

Suprafața teren.925.00mp
 din care:

-constructii propuse:

LOCUINTA

-Ac = 263.20 mp
 -Acd= 323.20 mp

POTpropus 28,46%
CUTpropus 0,35

-trotuare,accese,platform betonate = 151.00mp
 -spatii verzi = 200.10 mp
 -teren arabil = 237.00 mp
 -alveolă = 73.70 mp

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-263.20mp si Acd=323.20mp .

Tratarea fațadelor si materialelor folosite sa fie de concepție si calitate

superioara corespunzător clasei de importanta a construcției.

5.2 PROMOVAREA INVESTITEI:

Documentația tehnică de execuție pentru obiectivul studiat în PUD se va întocmi și prezenta la autorizație cu condiția respectării prevederilor legale privitoare la:

-regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții prevăzute de Legea 50/1991 republicată prin HG766/1997

-Legea 114/1990

-Sistemul calitatii în construcții precum și al exigentelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale-OGR 2/1994

La exploatarea construcțiilor și amenajărilor 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 privitor la regimul avizării și autorizării lucrărilor de construire, 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 construire.

Intocmit
arh. Dorel Bursuc

