PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M și ÎMPREJMUIRE TEREN, Aleea Nicolae Pisoski Nr.20,Botoșani

BENEFICIAR:

Gliz Ghiorghi,Gliz Lidia,mun. BOTOSANI
Aleea Nicolae Pisoski Nr.20

ADRESA BENEFICIAR: **Aleea Nicolae Pisoski Nr.20**
mun. BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:
Aleea Nicolae Pisoski Nr.20,mun. BOTOSANI,
identificat :CF 57228,mun. BOTOSANI

PROIECTANT: S.C. CONTATEMPO SECURITY CONSULT SRL
Adresa: Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1,Sc.B,Ap.5: 710010, Botosani, jud. Botosani, Telefon/fax:…., numar de inmatriculare J7/143/2018,

Proiect nr. 6/2025
Proiectul contine piese scrise si desenate

Colectiv de elaborare

Proiectat: arh. Bursuc D
Ing.Gigi Murgoci
Instalatii: ing, Csősz Erik.

Coordonator: c.arh. Mihai Mihailescu

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE :

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
numărul:40/03.02.2025 - Avize:
    - - alimentare electricitate
    - - alimentare cu gaze
    - - alimentare cu apa și canalizare
    - - studiu geotehnic
    - - studiu topografic
    - - declaratie vecin Ciubotariu Ionut
    - - aviz I.S.U.
    - Declaraţie 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 RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M și ÎMPREJMUIRE TEREN,
Aleea Nicolae Pisoski Nr.20,mun. BOTOSANI,
identificat :CF 57228,mun. BOTOSANI

BENEFICIAR:
Gliz Ghiorghi ;Gliz Lidia,
***mun. BOTOSANI* ,Aleea Nicolae Pisoski Nr.20**

ADRESA BENEFICIAR: **Aleea Nicolae Pisoski Nr.20**
mun. BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:
Aleea Nicolae Pisoski Nr.20*,*
identificat :CF 57228,mun. Botoșani

PROIECTANT:
S.C. CONTATEMPO SECURITY CONSULT SRL
Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1,Sc.B,Ap.5: 710010, Botosani,
numar de inmatriculare J7/143/2018,

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

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 TEMA PROGRAM:

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește sa construiască o locuință P+M, pe terenul proprietate situat în Botoșani, recenzat pe Aleea Nicolae Pisoski nr.20.,identificat CAD 57228,teren în suprafață de 5000,00 mp teren din acte și din măsurători,respective,arabil 4854 mp și drum 146,00 mp, cu acces,din Aleea Nicolae Pisoski, identificat CAD 57228, proprietate:Gliz Ghiorghi și Gliz Lidia

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

Locuința propusă edificării,va fi amplasata conform planșei,Reglementări urbanistice, in acest sens a fost emis C.U. nr.40 din 03.02.2025,cu respectarea condițiilor impuse.

2.2.CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

In conformitate cu PUG al mun.Botoşani si R.L.U.B. aferent,amplasamentul studiat prin documentaţia de fata este situat in intravilanul municipiului Botoşani ,UTR 20-LMu1,subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri 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

Funcțiunea dominantă LMu1.
Funcțiuni complementare admise:LMu2,Llu1,l1
Utilizări premise cu:

-respectarea regimului de aliniere
-respectarea regimului de inaltime
-distante minime admise ale construcţiilor fata de limitele de proprietate (aliniamente laterale conform codului civil si asigurare acces PSI)
-parametri impuşi pana la aprobare PUD

- suprafata parcelei construibile:minim 200.00mp
- sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordantă cu clasa de inportanta a constructiei.

Accesul in zona studiata se face din Strada Doboșari,prin Aleea Nicolae Pisoski,alee carosabila de categoria a IV-a ,impunîndu-se,redimensionarea acesteia în stradă colectoare de categoria a III-a cu doua benzi,cu dimensiunea de minim 9,00 m.
Conform HG 525/1996,pentru constructii de locuinte unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru parcarea si gararea autoturismelor proprii.

Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

Terenul din amplasament, este proprietate a beneficiarilor, acces *din Aleea Nicolae Pisoski*, spațiu de parcare cu dimensiunile de 5,40 x 5,50m,parcelă situată in intravilan și particularizată astfel:

- nord - proprietăti privată ,CF 60981
- sud - proprietate Ciubotariu Ionut
- est - UAR Rachiti
- vest - *Aleea Nicolae Pisoski*

2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in zona nord-estică,a intravilanului municipiului Botoşani UTR 20-LMu1-zonă în dezvoltare cu clădiri rezidentiale pentru locuinte individuale

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat pe direcţia vest-est
- panta descendenta de la vest la -est
- accesibil direct din *Aleea Nicolae Pisoski*
- dimensiuni teren -din măsurători:
  - -latura nord - 122,58 m
  - -latura nord est - 37,87 m
  - -latura vest - 42,81 m
  - -latura sud - 124,75 m

-suprafaţa totala a terenului- din acte 5000,00m

2.4.Paralel cu latura vestică (*Aleea Nicolae Pisoski*) a terenului trec reţelele 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,DISFUNCȚIONALITĂȚI

3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privata a beneficiarului,dobandit prin Contract vanzare cumparare nr.421/28.01.2005

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan,cu suprafata de 5000,00 mp din acte și 5000,00 mp,din măsurători,situat in UTR nr.20,LMu1-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

-teren cu nr.CAD 57228,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 publică și privată –necesită redimensionare
- 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 ,telefonie.

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

Cap.4 REGLEMENTARI-PROPUNERI

4.1 In conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentaţie planul urbanistic de fata propune, realizarea unui imobil P+M,refacere împrejmuire,imobile cu destinație de locuință.

Accesul in zona studiata se face din *Aleea Nicolae Pisoski*, cu latimea existentă de 4,20 m.

Cnform Ordin 49/1998,aleea are categoria de strada colectoare,urmând redimensionarea acesteia la lățimea de minim 9,00 m,cu doua benzi și trotuare.

Conform HG 525/1996,pentru constructii de locuinte unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si parcare.

4.3 AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR

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

4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI

-acces pietonal si auto la calea de acces din *Aleea Nicolae Pisoski*
-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 preîmtampinarea 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 CONSTRUCŢEI PROPUSE

LOCUINTA

-regimul de inaltime : parter ,mansardă
-funcţional: -

parter - spatiu locuibil
- baie
- hol
- dormitor
- living

Mansarda - spatii locuibile
- baie
- hol
- dormitoare

-dimensiuni maxime în plan:16.64 pe 11.00m
-Ac = 126,60 mp
- Acd = 253,20 mp
-H.max.la streasina= 4.80m
-H.max Ia coama = 7.60m de la cota 0,00
= 8.10m de la cota cea mai de jos a terenului
-acces in clădire prin faţada principala,respectiv pe latura nordică.
-acoperiş -tip sarpantă in doua ape cu lucarne.
CUT – 2.534%
POT – 0.05

STRUCTURA CONSTRUCTIVA A CONSTRUCTIILOR:

- -fundaţii 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.
- -acoperiş tip sarpanta
- -finisajele interioare in zugrăveli lavabiie
- -finisajele exterioare tamplarie PVC
- -pardoselile se vor executa din gresie si parchet la parter

INSTALATII AFERENTE CONSTRUCŢIEI

-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 rețeaua stradală.

-Incalzirea centrala asigurata de la o central termica cu alimentare cu lemne.

4.6 EXPRESIE ARHITECTURALA

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

4.7 ASIGURAREA UTILITATILOR

Asigurarea utilitatilor se va face prin racord la reţelele de utilitati existente in zona pentru electricitate,gaz,telefonie,apa-canal

4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate privată a beneficiarilor, Steren=5000.00 mp,

4.9 REGIM ECONOMIC PROPUS

Teren curţi constructii cu clădiri cu echipare edilitara orășenească

4.10 REGIM TEHNIC PROPUS

-regim de înălţime maxim propus pentru cladirea propusa este,parter+mansarda .

-aliniament stradal distanta 13,18 m (de la limita de proprietate pana la cel mai apropiat colt de constructia propusa)

-latura N distanta =29,75m

-latura E -distanta minima = 91,55 m

-latura S -distanta de = 1,04 m

-acces pietonal si auto asigurat din strada Aleea Nicolae Pisoski.

-două locuri de parcare asigurate in incintă.

-racord electric de la reteaua de electricitate existenta in zona

-alimentarea cu apa potabila se va face din rețea centralizata

-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 gaz .

4.11 Categoria de importanta a construcţiei: D-obisnuita
Categorie de pericol de incendiu :D
Grad de rezistenta la foc: I

ELEMENTE DE BILANŢ

SITUATIE EXISTENTA:

Suprafaţa teren luata in calcul..... ..... ,5000.00mp
Teren cu constructii ,liber
-POT=0,00%; -CUT=0,00

SITUATIE PROPUSA:

Suprafaţa teren. ……...5000.00mp
din care:
-constructii propuse:

LOCUINTA
-Ac = 126.60 mp
-Acd= 253.20 mp

POT.propus 2,53%
CUT.propus 0,5

-trotuare,accese,platform betonate = *144.90mp*
-spatii verzi = 256.60 *mp*
-teren arabil = 4325.90 *mp*

CAP.5 CONCLUZII FINALE

5.1 MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTIC:
Se vor respecta cu strictele normele urbanistice si condiţiile prevăzute prin H.C.L. dupa aprobare P.U.D.
Nu se admite creşterea Ac si Acd peste limita prevăzută in PUD :
Ac-126.60mp,din care locuință=126.60mp si Acd=253.20mp .
Tratarea faţadelor si materialelor folosite sa fie de concepţie si calitate superioara corespunzător clasei de importanta a construcţiei.

5.2 PROMOVAREA INVESTITEI:
Documentaţia tehnica de execuţie pentru obiectivul studiat in PUD se va intocmi si prezenta la autorizaţie cu condiţia 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 construcţiilor si amenajarilor exterioare se vor respecta cu precădere condiţiile specificate prin avizul PSI

Planul urbanistic de detaliu pentru acest obiectiv devine ca urmare a aprobarii lui,act de autoritate al administraţiei 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 documentaţie si va constitui criteriul de judecata in scopul eliberării autorizaţiei de construire.

Intocmit	Coord.urbanism
arh. Dorel Bursuc	c.arh. Mihai Mihailescu

LISTA VECINILOR CU ADRESA CORESPONDENTA

Vest: Aleea Nicolae Pisoski
Nord: Ciobanu Gheorghe,Str.Zavoiului nr.8 ,loc.Vorniceni,Botosani,CF 60981
Est: UAT Rachiti
Sud: Familia Ciubotariu Ionut,domiciliat in sat Curtesti,str.Narciselor nr.1A