

Consolidare,mansardare si extindere constructii existente Aleea Dimitrie Cantemir nr.6, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: Murariu Gheorghe	faza
Proiect nr. 149/2017	PUD



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSOLIDARE,MANSARDARE SI EXTINDERE CONSTRUCTII EXISTENTE

BENEFICIAR: Murariu Gheorghe
ADRESA BENEFICIAR:

Aleea Dimitrie Cantemir nr.6
,MUNICIPIUL BOTOSANI,JUDETUL BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

Aleea Dimitrie Cantemir nr.6
,MUNICIPIUL BOTOSANI,JUDETUL BOTOSANI

PROIECTANT: S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL
Șoseaua Iașului nr.11,Botoșani

Proiect nr. 149/2017
Proiectul contine piese scrise si desenate

Colectiv de elaborare

Sef proiect-Arh Bursuc D

Resp.urbanism- Carh Mihailescu M

BORDEROU

A. PIESE SCRISE :

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism numărul:717/28.09.2017 -
- Acte de proprietate:
 - Contract V/C nr.306/22.07.2017,pt.supr. de 1000 mp
 - Act de Alipire (1000 mp + 186 mp);Incheiere de Autentificare nr.2198 din 06.09.2017
 - Sentinta Civila nr.5381/07.09.2010,pt.(183,00 +244,00)=427,00 mp (intabulat 433,00mp)

TOTAL TEREN CONSIDERAT 1186,00 MP

Avize:

- - aviz delgaz grid nr.1001644130 din 24.10.2017
 - - aviz nova apaserv nr.242634/31.10.2017
 - - aviz romtelekom nr.100/05/03/01/Bc/Sv/7329/04.12.2017
 - -punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
 - -studiu geotehnic
 - Declaratie construire in afara limitei de stab. Nr.1282/22.11.2017
 - Declarație Raicu Florica de construire pe limita propr.Nr.1225/03.11.2017
 - Declarație Fediuc Corneliu de construire pe limita propr. Nr.1231/07.11.2017
- Declarație notariala pentru asumare răspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate

B. PIESE DESENATE :

A0.Plan de încadrare in localitate.....	sc. 1:1000
Ridicare topografica	sc. 1:200
A1. Situatie existenta	sc. 1:200
A2. Reglementari urbanistice.	sc. 1:200
A2. Reglementari urbanistice.	sc. 1:500
A3. Circulatia terenurilor .	sc. 1:200
A4. Echiparea tehnico-edilitara.	sc. 1:200

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: CONSOLIDARE, MANSARDARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚII EXISTENTE

Beneficiar: **MURARIU GHEORGHE**
Amplasament: **ALEEA DIMITRIE CANTEMIR nr.6, 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.717 /28.09.2017 eliberat de Primaria municipiului Botoșani și la inițiativa beneficiarului și are ca scop final CONSOLIDARE, MANSARDARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚII EXISTENTE, aflate în proprietate sa.

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 43-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 200.00mp
- sistem constructiv și materiale de construcții premise în concordanță cu clasa de importanță a construcției.

Accesul în zona studiată se face prin Aleea Dimitrie Cantemir cu lățimea de 3.25 m. – 4,00 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 cât și pentru depășire și întoarcere.

În acest sens se propune supralargirea carosabilului cu distanță de 5,00 m, până în axul aleii, pe toată lățimea lotului la strada cu Nr.CAD 65 335

Datorită conformității terenului și construcțiilor existente situate pe limita proprietății, consolidarea, mansardarea și extinderea construcțiilor se va face în aceeași configurație pe baza Declarațiilor date de Raicu Florica și Fediuc Corneliu de construire pe limita proprietății, spate către Spataru Cornelia respectându-se Codul Civil, art.612.

Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

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

- nord vest– proprietate private, Raicu Florica;Spataru Cornelia
- nord est- proprietate private, Vicoleanu Aurica
- est– proprietate privata,Fediuc Corneliu ;Ichim Dumitru ;Lucan I
- sud – Aleea DimitrieCantemir

2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in nord a intravilanului municipiului in intravilanul municipiului Botoşani UTR 43-zona rezidentiala pentru locuinte(P, P+1, P+2).

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat (latura lunga)pe direcția est-vest
- panta descendenta de la sud spre est .
- accesibil direct din calea de acces din Aleea Dimitrie Cantemir
- dimensiuni teren -din măsurători,peu paracla pe care se intervine:
 - latura sud -10,00 m
 - latura nord 10,40 m
 - latura vest -17,94m
 - latura est -17.60m
- suprafața totala a terenului- din acte 1433.00m

2.4.Paralel cu latura sud-estica a terenului trece rețeaua de alimentare cu energie electrica.și apa

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

3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privata a sotilor Murariu Gheorghe si Murariu Ana Dobandit prin:

- Contract V/C nr.306/22.07.2017,pt.supr. de 1000 mp
- Act de Alipire (1000 mp + 186 mp);Incheiere de Autentificare nr.2198 din 06.09.2017
- Sentinta Civila nr.5381/07.09.2010,pt.(183,00 +244,00)=427,00 mp (intabulat 433,00mp)act

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan

-teren cu constructii C1 și C2

-împrejmuit pe toate laturile cu panouri de gard din scandura și plasa ochiuri

- aliniament teren fata de strada - adiacent calea de acces

- acces auto si pietonal din calea de acces

3.3 Disfunctionalitati

Acces prin Alee Dimitrie Cantemir(pamant) cu latimea variabila de 2,90 - 4,20 m

Lipsa canalizare

Zona dispune de retele de utilitati pentru:

-energie electrica.

-alimentare cu apa

-salubritate

-gaze naturale

Cap.4 REGLEMENTARI-PROPUNERI

4.1 In conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentație planul urbanistic de fata propune CONSOLIDARE,MANSARDARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚII EXISTENTE cu destinatie de locuinta ,teren aflat in propritatea familiei Murariu, astfel incat prin lucrările propuse a se executa va rezulta o cladire P+M cu destinatia locuinta .

Sa fie respectati atat parametri urbanistici cat si reglementările specific zonei din care fac parte (UTR 5).

Accesul in zona studiata se face prin Aleea Dimitrie Cantemir cu latimea de 3,50 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 largirea cail de acces cu 5,00 m,fata de axul strazii pe partea proprietatii beneficiarului Murariu Gheorghe și pe toata lățimea terenului de 10,00 m

Accesul la aliniamentul posterior se face prin terenul proprietate Nr.CAD.62685.,conf.Sentintei Civile nr.5381/2010 si a Planului de Amplasament si Delimitare anexat.

Steren(studiat)= 1186.00 mp

4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Extinderea si mansardarea locuinței este conditionată de amplasament,de construcțiile existente,posterior si lateral lotului construit,fiind necesar acordul vecinilor Raicu Florica si Fediuc Corneliu pt.construire pe limita proprietatii,posterior spate respectandu-se C.C..

4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI

-acces pietonal si auto la calea de acces .

-un loc de garare

-trotuar de protectie perimetral clădirilor -sunt necesare lucrări de sistematizare vertical (taluzari,umpluturi) pentru realizarea si corelarea cotei ±0.00 a corpului de clădire cu cota terenului natural atat pentru preintampinarea 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 și bazinul vidanjabil.

4.5 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

LOCUINTA

-regimul de inaltime :parter + mansarda
-funcțional: **la parter si mansarda** -spatiu locuibil
-baie
-hol
-dormitoare
-living

-dimensiuni maxime în plan:10.40 pe 7.70m
-Ac = 65,25 mp
-Acd = 130,50 mp
-Hmax.la streasina = 5.00m de la cota terenului sistematizat
-Hmax la coama = 7.50m, panta 30°
-acces in clădire prin fațada principala
-acoperiș -tip sarpanta
cu invelitoare din tabla lindab

STRUCTURA CONSTRUCTIVA A CONSTRUCȚIILOR:

Construcțiile vor fi consolidate cu:

- -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

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 retea cat si 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 bazin vidanjabil. Alimentarea cu apa se va realiza din surse proprii (fantana).

4.8 REGIM JURIDIC PROPUȘ

Teren proprietate private a familiei Murariu Steren=1186,00 mp

4.9 REGIM ECONOMIC PROPUȘ

Teren curți constructii cu clădiri cu echipare edilitara de tip rural.

4.10 REGIM TEHNIC PROPUȘ

- regim de înălțime maxim propus pentru cladirea propusa este parter+ mansarda la locuinta si parter la garaj.
- aliniament stradal distanta minima=10.10m (de la limita de proprietate pana la constructia propusa), distanta care va fi micsorata cu latimea carosabilului propus.
- acces pietonal si auto asigurat la calea de acces .
- un loc de parcare asigurat in incinta -racord electric de la rețeau de electricitate existenta in zona alimentarea cu apa potabila se va face de la rețea cat si din surse proprii (fantana) ;apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate de bazin vidanjabil ;incalzirea constructiei se va realiza cu calorifere cu agent termic de la o centrala termica pe lemne.

- 4.11 Categoria de importanta a construcției: D-obisnuita
Grad de rezistenta la foc: II

ELEMENTE DE BILANȚ

SITUATIE EXISTENTA:

Suprafața teren luata in calcul....., 1186.00mp
-POT=3.12%; -CUT=0,031

SITUATIE PROPUSA:

Suprafața teren. ..1186.00mp
din care:

-constructii propuse:

LOCUINTA

-Ac = 65,25 mp

-Acd = 130,50 mp

POTpropus 5,5%

CUTpropus 0.11

-trotuare, accese, platform betonate =58.00mp

-spatii verzi si teren arabil =15,00mp

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-65.20 mp si Acd=130.40 mp la locuinta

Ac- 20.00 mp si Acd= 20.00 mp la magazie

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 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 PROPRIETATILOR INVECINATE

- 1.Nord est:** propr. Spataru Cornelia,Aleea Ioan Misir nr.18
propr. Vicoleanu Aurica ,Aleea Ioan Misir nr.20
- 2.Nord vest:** propr. Raicu Florica,Str.C.Nationala, nr.11,sc.B,et.1,ap.8
-acord de construire pe limita propr.
- 3.Sud :** Aleea Dimitrie Cantemir-alee de pamant
- 4.Sud est:** propr. Fediuc Corneliu ,Aleea Dimitrie Cantemir nr.4-
-acord de construire pe limita propr.
- 5.Sud est:** propr. Ichim Dumitru ,Aleea Dimitrie Cantemir nr.2
- 6.Est:** propr.Lucan Gheorghe,strada Popauti nr.58,Botosani

Initiator: Murariu Gheorghe