

Construire locuinta S+P+M STRADA:A.S.Puskin nr.14, Municipiul Botosani, Judetul Botosani	
BENEFICIAR: Gheorghiu Constantin	faza
Proiect nr. 2016	PUD

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CONSTRUIRE LOCUINTA S + P+M



**BENEFICIAR:**  
**GHEORGHIU CONSTANTIN SI GHEORGHIU CRISTINA MARIA**

**ADRESA BENEFICIAR:**

STRADA PIATA REVOLUTIEI NR.13, sc. B, et. 7, ap. 28  
,MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI

**ADRESA AMPLASAMENT:**

STRADA A.S. PUSKIN NR.26,  
,MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI

**PROIECTANT: S.C."ACS DESIGN PROIECT" SRL**

**ADRESA PROIECTANT:**

SOSEAUA IASULUI NR.11  
MUN. BOTOSANI  
JUDETUL BOTOSANI

Proiect nr. /2016

Exemplar nr: \_\_

Proiectul contine piese scrise si desenate

**Colectiv de elaborare:**

**Sef proiect ..... -arh Bursuc Dorel.**

**Resp.urbanism .....- Carh Mihailescu M**

**Desenat.....-Th.Buliga C.**

## B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE :

- Foaie de capat
  - Borderou
  - Memoriu general
  - Certificat de urbanism numărul:50/28.01.2016 -
- Avize:

- -alimentare electricitate
- -punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
- -studiu geotehnic

### B. PIESE DESENATE :

A0.Plan de încadrare in localitate..... sc. 1:2000

Ridicare topografica sc. 1:200

A1. Situatie existenta sc. 1:200

A2.Reglementari urbanistice. sc. 1:200

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: **CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M**

Beneficiar: **GHEORGHIU CONSTANTIN**

Amplasament: **STRADA A.S. PUSKIN nr.26, 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.50/29.01.2016 eliberat de primăria municipiului Botoșani și la inițiativa beneficiarului și are ca scop final realizarea unei clădiri S+P+M cu destinația de locuință, aflată 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 28-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

-cu suprafața parcelei construibile: minim 200.00mp

-sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordant cu clasa de importanta a constructiei

Accesul in zona studiata se face prin str. A.S. Puskin cu latimea de 12.00 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 cat si pentru depasire si intoarcere.

## Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

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

- NE – str. A.S. Puskin
- NV – proprietate Cosoreanu Ion
- SE – proprietate Axinte Ioan
- SV– C.F. 63458

### 2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in nord a intravilanului municipiului in intravilanul municipiului Botoșani UTR 28-zona rezidentiala pentru locuinte(P, P+1, P+2).

### 2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat (latura lunga)pe directia NV
- panta descendenta de la nord la sud
- accesibil direct din calea de acces din strada A.S. Puskin
- dimensiuni teren -din măsurători:
  - latura NE -27.79m
  - latura NV -50.06m
  - latura SE -46.73m
  - latura SV -27.94m
- suprafata totala a terenului- din acte 1340,00m

2.4.Paralel cu latura NE a terenului trece rețeaua de alimentare cu energie electrica.

### 2.5.PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI:

- zona seismică de calcul:  $a_g=0.20g$  (P100-1/2013)
- perioada de colt:  $T_c=0.7\text{sec.}$  (P100/2013)
- zona climatică: - III -Temp.ext =-18 C STAS 10101/21-92
- zona eoliană: C
- adâncimea de îngheț: -1.00-110 m STAS 6054/1977

## Cap.3 SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privată a beneficiarului Gheorghiu Constantin Dobândit prin contract de vânzare cumpărare nr. 5818/06.10.2015. și act notarial nr. 5819/06.10.2015

### 3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan

- teren cu o suprafață de 1340,0 mp
- împrejmuit pe toate laturile cu panouri de gard din plasa ochiuri
- aliniament teren față de stradă - adiacent calea de acces din stradă A.S. Puschin
- acces auto și pietonal din calea de acces din stradă A.S. Puskin.

Zona dispune de rețea de utilități pentru:

- energie electrică.
- alimentare cu apă
- alimentare cu gaz

## Cap.4 REGLEMENTARI-PROPUNERI

**4.1** În conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentație planul urbanistic de față propune realizarea unui imobil S+P+M cu destinație de locuință aflat în proprietatea familiei Gheorghiu, astfel încât prin lucrările propuse să se execute o clădire S+P+M cu destinația locuință.

Să fie respectați atât parametri urbanistici cât și reglementările specifice zonei din care fac parte (UTR 28).

**4.2** La suprafața totală a terenului proprietate privată  $S=1340.00\text{mp}$ , prin PUD-ul de față s-a studiat suprafața de teren adiacentă căii de acces din strada A.S. Puschin cu următoarele caracteristici (vezi planșele A1 ,A2):

- latura NE -27.79m fiind calea de acces
- latura NV -50.06m
- latura SE -46.73m
- latura SV -27.94m

Steren(studiat)= 1340.00 mp

### **4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

Conditionată de orientarea terenului față de punctele cardinale precum și de natura terenului (panta descendentă de la nord către sud), distanțele minime admise imobilului propus se va amplasa astfel:

- aliniament stradal NE=7.00m față de limita de proprietate
- latura NV - distanță minimă =1.73m față de construcția existentă
- latura SV - distanță minimă = 21.58m
- latura SE – 7.89mm

### **4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI**

- acces pietonal și auto la calea de acces din strada A.S. Puskin.
- un loc de parcare
- trotuar de protecție perimetral clădirilor -sunt necesare lucrări de sistematizare verticală (taluzări, umpluturi) pentru realizarea și corelarea cotei  $\pm 0.00$  a corpului de clădire cu cota terenului natural atât pentru preîntâmpinarea fenomenelor nedorite în teren și construcții, cât și acumularea apelor meteorice, infiltrații, tasări, 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**

- regimul de înălțime :subsol+parter+mansarda

-funcțional: **la subsol spatii de depozitare**  
**-la parter hol, camera de zi, bucatarie, dormitoare, baie**  
**-la mansarda hol , baie, dormitoare**

-dimensiuni maxime în plan:18.13 pe 17.66m  
-Ac=260 mp  
-Acd=520 mp  
-Hmax.la streasina = 4.20m-de la cota 0,00 a imobilului  
-Hmax.la streasina = 5.30m- de la cota C.T.S.  
-Hmax la coama = 7.70m -de la cota 0,00 a imobilului  
-Hmax la coama = 9.00m -de la cota C.T.S.  
-acces in clădire prin fațada principala  
-acoperiș -tip sarpanta  
cu invelitoare din tabla lindab

#### STRUCTURA CONSTRUCTIVA A LOCUINTEI:

- -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 S+P+M cu destinatie de locuinta;  
-apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate si dirijate către rețeaua de canalizare existenta  
-alimentarea cu apa potabila se va realiza din surse de apa din rețeaua existenta.  
-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 de canalizare existenta in zona. Alimentarea cu apa se va realiza din surse de apa din rețeaua existenta.

#### 4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate private a familiei GHEORGHIU Steren=1340.00 mp

#### 4.9 REGIM ECONOMIC PROPUS

Teren curți constructii cu clădiri cu echipare edilitara de tip urban

#### 4.10 REGIM TEHNIC PROPUS

- regim de înălțime maxim propus pentru cladirea propusa este parter.
- aliniament stradal distanta minima=3.00(de la limita de proprietate pana la constructia propusa)
- latura NE distanta minima =3.00m
- latura NV-distanta minima=1.50m
- acces pietonal si auto asigurat la calea de acces din strada A.S.

Puskin

-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 surse de apa din rețeaua existenta ;apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate de rețeaua existenta ;incalzirea constructiei se va realiza cu calorifere cu agent termic de la o centrala termica pe gaz.

#### 4.11 Categoria de importanta a construcției: C-obisnuita

Categorie de pericol de incendiu :C

Grad de rezistenta la foc: III

ELEMENTE DE BILANȚ

**SITUATIE EXISTENTA:**

Suprafața teren luata in calcul..... ,1340.00mp  
DIN CARE: Construtii existente Ac=316 mp  
-construtiile existente constand din anexa, garaj si locuinta sunt  
proapse spre desfiintare.  
-POTexistent=23%; -CUT existent=0.36

**SITUATIE PROPUSA:**

Suprafața teren 1340mp  
din care:

-construtii propuse:

-Ac=260mp

-Acd=520mp

**POTpropus 19.40%**

**CUTpropus0.39**

-trotuare,accese,platform betonate= 230.73mp

-spatii verzi =849.27mp

**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-260mp si Acd=520mp

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  
Carh.Mihailescu M.

Construire locuinta S+P+M STRADA:A.S.Puskin nr.26, Municipiul Botosani, Judetul Botosani	
BENEFICIAR: Gheorghiu Constantin	faza PUD

## LISTA VECINATATILOR SI A VECINILOR

SCOALA GENERALA NR.1 STRADA PUSKIN NR 22-NORD VEST  
COSOREANU IOAN,STRADA PUSKIN NR 24-NORD  
AXINTE IOAN, STRADA PUSKIN NR 28-SUD  
STRADA PUSKIN NR 22-EST