

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M	
STRADA.MANOLESTI DEAL nr.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M

BENEFICIAR: BAESU-TUNSU MARCEL

ADRESA BENEFICIAR:

STRADA SCARLAT VARNAV NR.5 SC.C,ET.4,AP.22,MUNICIPIUL
BOTOSANI,
JUDETUL BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

STRADA. MANOLESTI-DEAL NR.11 MUNICIPIUL BOTOSANI,JUDETUL
BOTOSANI

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

ADRESA PROIECTANT:

STRADA MARCHIAN NR.12,ap.3
JUDETUL BOTOSANI

Proiect nr. 110/2012

Exemplar nr: __

Proiectul contine piese scrise si desenate

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE :

-Foaie de capat

-Borderou

-Memoriu general

-Certificat de urbanism numarul:494/4.07.2012

-Avize:

- -alimentare electricitate
- -alimentare cu gaze
- -alimentare cu apa-canal
- -telefonie
- -punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
- -aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcela si amplasarea in interiorul parcelei

-Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE :

Plan de incadrare 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

A4.Circulatia terenurilor.....sc.1:500

	LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
	BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
	Proiect nr.110/2012	PUD

Colectiv de elaborare

Sef proiect-Carh.Mihailescu M.

Proiectat.....- Carh.Mihailescu M.

Desenator.....-Ing.Bailescu I.

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : **LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M**
Beneficiar : **BAESU-TUNSU MARCEL**
Amplasament: **STRADA MANOLESTI DEAL NR.11 BOTOSANI**
Proiectant: **SC ACS DESIGN PROIECT SRL**
Faza de proiectare:**PUD-plan urbanisc de detaliu**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1.TEMA PROGRAM:

Planul urbanistic de detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de certificatul de urbanism nr.494/4.07.2012 eliberat de primaria municipiului Botosani si la initiativa beneficiarului si are ca scop final realizarea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+M.

1.2.2.CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

In conformitate cu PUG al mun.Botosani si R.L.U.B. aferent,amplasamentul studiat prin documentatia de fata este situate in intravilanul municipiului Botosani UTR 55.

Reglementarile specifice acestui UTR se refera la:

-functiunea-subzona predominant rezidentiala(locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban cu inaltimei pana la 10.0m combinata cu zona industrială

Utilizari premise:

- respectarea regimului de aliniere
- respectarea regimului de inaltime
- distanțe minime admise ale constructiilor fata de limitele de proprietate (aliniamente laterale conform codului civil si asigurare acces PSI)
- parametri impusi pana la aprobare PUD
- suprafata parcelei construibile:minim 200 mp
- sistem constructive si materiale de constructii premise in concordant cu clasa de importanta a constructiei

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

2.1.DELIMITAREA TERITORIULUI

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

- nord-est:aliniament stradal-strada Manolesti Deal
- sud-est,sud-vest:proprietate privata Luca Liviu
- nord-vest: proprietate privata fam.Dangeanu D.

2.2 CHARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in zona nord-vest a intravilanului municipiului in afara limitei de stabilitate in zona reprezentata de constructii de locuinte cu regimul de inaltime predominant parter, parter+mansarda.

2.3.CARACTERISTICILE TERENULUI:

- orientat (latura lunga)pe directia NV-NE
- panta descendenta dela NV catre SE
- accesibil direct din str.Manolesti Deal.
- dimensiuni teren –din masuratori
 - latura NE-42.19m
 - latura SE-13.39m si dupa o retragere de 16.63m dimensiunea terenul este 21.36m(13.39m;7.67m).
 - latura SV-poligonala (12.78m;12.33m;16.63m)41.47m
 - latura NV-10.92m si dupa o retragere de 12.78m dimensiunea terenului este 18.82m(10.92m;7.90m).
- suprafata totala a terenului-615.00mp

2.4.PRECIZARE:

Pe acasta zona ,paralel cu strada Manolesti Deal si terenul proprietate private a beneficiarului trec reseaua de alimentare cu energie electrica si reseaua de canalizare.

2.5.PARAMETRI SEISMICI CHARACTERISTICI:

- zona seismica de calcul:ag=0.16g(P100/2006)
- perioada de colt:Tc=0.7sec.(P100/2006)
- zona climatica:- III –Temp.ext.= -18 C STAS 1907/1991
- zona eoliana :C

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

-adancimea de inghet:-1.05 m STAS 6054/1964

Cap.3 SITUATIA EXISTENTA

3.1-REGIM JURIDIC EXISTENT:

Terenul proprietate private a beneficiarului BAESU-TUNSU MARCEL,dobandit prin CV cu incheierea de autenticitate nr.859 din data 21.06.2012 ,este in suprafata de 615 mp, NC 57404 si CF 57404.

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan

- teren fara constructii existente pe el.
- cu imprejmuire existenta obisnuita din panouri de gard cu plasa de sarma impletita
- aliniament teren fata de strada:adiacent la strada Manolesti Deal
- acces pietonal din strada Manolesti Deal

Zona dispune de retele de utilitati pentru:

- alimentare cu apa-canal
- energie electrica
- alimentare gaze naturale
- telefonie

Cap.4. REGLEMENTARI –PROPUNERI

4.1.In conformitate cu tema program definite la pct.1.2 din prezenta documentatie planul urbanistic de fata propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime Parter+Mansarda,astfel incat prin lucrarile propuse a se executa,sa fie respectati atat parametri urbanistici cat si reglementarile specific zonei din care fac parte (UTR 55)

4.2. La suprafata totala a terenului S=615.00 mp,prin PUD-ul de fata s-a studiat suprafata de teren adiacenta strazii Manolesti Deal cu urmatoarele caracteristici (vezi plansele A1,A2):

- latura NE-42.19m
- latura SE-13.39m si dupa o retragere de 16.63m dimensiunea terenul este 21.36m(13.39m;7.67m).
- latura SV-poligonala (12.78m;12.33m;16.63m)41.47m
- latura NV-10.92m si dupa o retragere de 12.78m dimensiunea terenului este 18.82m(10.92m;7.90m

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

Steren(studiat)=615.00 mp –teren curti si constructii.

4.3.AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR

Conditionata de orientarea terenului fata de punctele cardinale precum si de natura terenului (panta ascendenta spre strada Manolesti Deal),distantele minime admise imobilul propus se va amplasa astfel:

- aliniament stradal –NE(fata de limita de proprietate)=3.6m
- latura SE- distanta :minima =1.2m ;maxima=15.81m
- latura SV- distanta :minima =3.9m;maxima=4.53m
- latura NV= distanta :minima =1.50m;maxima=11.67m

4.4 .AMENAJAREA TERITORIULUI

- alee pietonala L= 5.6 m de la strada(dela limita de proprietate) la locuinta propusa si acces betonat pentru intrare in garaj cu L= 3.6m
- trotuar de protectie perimetral cladirii
- sunt necesare cateva lucrari de sistematizare vertical (taluzari,umpluturi) pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 a corpului de cladire 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.
- terenul liber ramas se va amenaja pentru folosinta agricola iar pe zona NV a locuintei terenul se va insamanta cu gazon.

4.5.PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCTIEI

- regimul de inaltime P+M
- dimensiuni maxime :14.90m x12.10m
 - A.C.sol=136.16mp.
 - A.C.D. =224.32mp.(parter=136.16mp,mansard=88.16mp)
- accese in cladire :unul principal(spre strada Manolesti Deal),
- functiuni si capacitate:
 - 4 camere(1 camera de zi+3 dormitoare)
 - 1bucatarie
 - 1baie
 - holuri circulatie
 - balcon (fatada principal)
 - logie (fatada posterioara)
- Hmaxim. (streasina)=4.72m(raportat la cota ± 0.00)
- Hmaxim coama =6.80m(raportata la cota ± 0.00)

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

STRUCTURA CONSTRUCTIVA:

- cadre din beton armat cu fundatii izolate sub stalpi si elevatii din beton armat sub ziduri
- inchideri si compartimentari din zidarie de bca
- tamplarie exterioara si interioara din PVC
- pardoselile se vor executa din material modern ,ca pardoseli calde in zonele de locuit(parchet lamelar lacuit),respectiv pardoseli reci in celelalte zone(bai,bucatarie,holuri)
- finisajele interioare in zugraveli lavabile,iar finisajele exterioare realizate din tencuieli de tip baumit(crem)
- sarpanta din lemn ecarisat ignifugat
- invelitoare din tabla amprentata culoare rosie

INSTALATII AFERENTE LOCUINTEI

- instalatii electrice :iluminat general si prize
- instalatii sanitare :bucatarie+baie complet echipate
- incalzirea centrala asigurata de la o central termica cu alimentare cu gaze naturale

4.6.EXPRESIE ARHITECTURALA

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

4.7.ASIGURAREA UTILITATILOR

Asigurarea utilitatilor se va face prin record la retelele de utilitati existente in zona pentru apa si electricitate,eventual si telefonie.Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre reseaua de canalizare existenta in zona

4.8.REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate private a domnului BAESU-TUNSU MARCEL-Steren=615.00mp

4.9.REGIM ECONOMIC PROPUS

Teren curti constructii cu cladiri de locuit de tip urban cu echipare edilitara de tip urban.

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

4.10.REGIM TEHNIC PROPUȘ

- regim de inaltime pentru locuinta P+M
- aliniament stradal =3.60m(limita de proprietate pana la locuinta propusa)
- aliniament stradal –NE(fata de limita de proprietate)=3.6m
- latura SE- distanta :minima =1.2m ;maxima=15.81m
- latura SV- distanta :minima =3.9m;maxima=4.53m
- latura NV= distanta :minima =1.50m;maxima=11.67m
- alee pietonala L= 5.6 m de la strada (dela limita de proprietate) la locuinta propusa si acces betonat pentru intrare in garaj cu L= 3.6m
- racorduri si utilitatile se vor asigura din retelele din zona.

4.11.Categoria de importanta a constructiei C-obisnuita

- Grad de rezistenta la foc: III
- Categorie de pericol de incendiu :C

ELEMENTE DE BILANT

SITUATIE EXISTENTA:

Suprafata teren.....615.00mp
DIN CARE Construtii existente.....Ac=0.00 mp
POT=0; CUT=0

SITUATIE PROPUSA:

Suprafata teren.....615.00mp
din care:
constructii existente.....Ac=0.00mp
constructii propuse.....Ac=136.16mp
constructii propuse.....Acd=224.32mp
alei si trotuare.....S=60.84mp
spatii verzi si teren arabil.....S=418.00mp
P.O.T.propus=22.14% **C.U.T.** propus=0.3647

CAP.5 CONCLUZII FINALE

5.1. MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTIC:

Se vor respecta cu strictete normele urbanistice si conditiile prevazute prin H.C.L. dupa aprobare P.U.D.

Nu se admite cresterea Acd peste limita prevazuta in PUD
Acdmax=224.32mp

Tratarea fatadelor si materialelor folosite sa fie de conceptie si calitate superioara corespunzator clasei de importanta a constructiei.

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
Proiect nr.110/2012	PUD

5.2.PROMOVAREA INVESTITIEI:

Documentatia tehnica de executie pentru obiectivul studiat in PUD se va intocmi si prezenta la autorizatie cu conditia respectarii prevederilor legale privitoare la:

- regimul avizarii si autorizarii lucrarilor de constructii prevazute de Legea 50/1991 republicata prin HG766/1997

- Legea 114/1996

- Sistemul calitatii in constructii precum si al exigentelor privitor la asigurarea performantelor esentiale-OGR 2/1994

La exploatarea constructiilor si amenajarilor exterioare se vor respecta cu precadere conditiile specificate prin avizul PSI

Planul urbanistic de detaliu pentru acest obiectiv devine ca urmare a aprobarii lui,act de autoritate al administratiei 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 la regimul avizarii si autorizarii lucrarilor de construire,planul urbanistic aprobat va sta la baza intocmirii proiectului ethnic pentru constructia si amenajarile prevazute in documentatie si va constitui criteriul de judecata in scopul eliberarii autorizatiei de construire.

Intocmit

Carh.Mihailescu M..

	LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M STRADA.MANOLESTI DEAL NR.11 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
	BENEFICIAR: BAESU TUNSU MARCEL	faza
	Proiect nr.110/2012	PUD

TABEL CU VECINI

Dangeanu Doru-Str.Pacea nr.36 municipiul Botosani, JUDETUL Botosani

Luca Liviu-Str.Manolesti Deal nr.9