

Extindere apartament la fatada posterioara cu destinatia de locuinta STRADA:Savenilor nr.48,bl.G12,sc.A,ap.2 Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: Preda Oltea	faza
Proiect nr.101/2013	PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN

ADRESA BENEFICIAR:

STRADA PRIMAVERII NR.21 ,SC.C,,ET.4AP.12
,MUNICIPIUL BOTOSANI,JUDETUL BOTOSANI

ADRESA AMPLASAMENT:

STRADA PACEA NR.88D,MUNICIPIUL BOTOSANI,
JUDETUL BOTOSANI

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

ADRESA PROIECTANT:

STRADA MARCHIAN NR.12,ap.3
JUDETUL BOTOSANI

Proiect nr. 107/2012

Exemplar nr:___

Proiectul contine piese scrise si desenate

	CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
	BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
	Proiect nr.107/2012	PUD

Colectiv de elaborare

Sef proiect-Arh Bursuc D

Resp.urbanism- Carh Mihailescu M

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

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN		
Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani		
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN		faza
Proiect nr.107/2012		PUD

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE :

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism numărul:881/21.11.2011
- Avize:
 - -alimentare electricitate
 - -punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului
 - -aviz securitate ia incendiu-aviz de amplasament
- Studiu geotehnic
- 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. 1:500

A1. Situatie existenta sc. 1:500

A2.Reglementari urbanistice. sc. 1:500

A3.Echiparea tehnico-edilitara. sc. 1:500

A4.Circulația terenurilor. sc. 1:500

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN		
Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani		
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN		faza
Proiect nr.107/2012		PUD

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **LOCUIȚA P+M CU GARAJ SI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar: **IONITA VASILE SEBASTIAN**

Amplasament: **STRADA PACEA nr.88D, 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 in conformitate cu condițiile impuse de certificatul de urbanism nr.881/21.11.2011 eliberat de primaria municipiului Botoșani si la initiativa beneficiarului si are ca scop final realizarea unui clădiri P+M cu destinatia de locuința cu garaj parter, si împrejmuirea terenului aflat in proprietate sa.Prin PUD se propune si modernizarea strazii la 6.00m latime cu imbracaminte rutiera,si trotuar de 1.50 m latime pe o latura.

2.2.CONDITII DE AMPLASARE SI REALIZARE A OBIECTIVULUI.

In conformitate cu PUG al mun.Botoșani si R.L.U.B. aferent,amplasamentul studiat prin documentația de fata este situate in intravilanul municipiului Botoșani UTR 61-zona cu terenuri agricole combinata cu LMu1-subzona exclusiv rezidențiala (locuințe si funcțiuni complementare)cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitara de tip urban,clădiri cu inaltime pana la 10 m)

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

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
Proiect nr.107/2012	PUD

- cu suprafata parcelei construibile:minim 400.00mp
- sistem constructiv si materiale de constructii premise in concordant cu clasa de inportanta a constructiei.

Cap.2 INCADRAREA IN ZONA

2.1 DELIMITAREA TERITORIULUI

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

- nord-est -aliniament stradal-cale de acces din strada pacea
- nord-vest-proprietate Cretu Costica
- sud-vest - Stoian Aurica
- sud-est- proprietate Anghelache Maricel

2.2.CARACTERUL ZONEI

Terenul din amplasament este situat in nord-vest a intravilanului municipiului in afara limitei de stabilitate - zona cu terenuri agricole combinata cu LMu1 subzona exclusiv rezidențiala (locuințe si funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu,clădiri cu înălțime pana la 10 m).

2.3 CARACTERISTICILE TERENULUI

- orientat (latura lunga)pe direcția nordvest-sudest
- panta descendenta de la nordvest-sudest
- accesibil direct din calea de acces din strada Pacea,
- dimensiuni teren -din măsurători:
 - latura nordest -115.75m
 - latura nordvest -14.84m
 - latura sudvest-114.69m
 - latura sudest-15.71m
- suprafața totala a terenului-1600.00mp

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

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI ÎMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
Proiect nr.107/2012	PUD

2.5.PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI:

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

Cap.3 SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul este proprietate privata a beneficiarului Ionita Vasile Sebastian Dobandit prin CVC cu incheierea de autenticitate nr.6654 din data 24 septembrie 2010 este in suprafata de 1600.00mp,CAD 1857/2/2/2 si CF 53619-parcela 112/9,CAD 53946 si CF 53946.

3.2 REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Teren intravilan

- teren fara constructii pe ei
- împrejmuit pe toate laturile cu panouri de gard din plasa ochiuri
- aliniament teren fata de strada - adiacent calea de acces din strada Pacea
- acces auto si pietonal din calea de acces din strada Pacea.

Zona dispune de retele de utilitati pentru:

- energie electrica.

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 P+M cu destinatie de locuința cu garaj la parter si împrejmuire terenului pe latura paralela cu calea de acces din strada Pacea pe o lungime de 17.1 m,astfel incat prin lucrările propuse a se executa,

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN		
Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani		
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN		faza
Proiect nr.107/2012		PUD

sa fie respectati atat parametri urbanistici cat si reglementările specific zonei din care fac parte (UTR 61).

4.2 La suprafața totala a terenului proprietate private $S=1600.00$ mp, prin PUD-ul de fata s-a studiat suprafața de teren adiacenta caii de acces din strada Pacea cu urmatoarete caracteristici (vezi planșele A1 ,A2):

- latura nordest -115.75m
- latura nordvest -14.84m
- latura sudvest-114.69m
- latura sudest-15.71m
- Steren(studiat)= 1600.00 mp-teren arabil.

4.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

Conditionata de orientarea terenului fata de punctele cardinale precum si de natura terenului (panta descendenta dela nordvest către sudest),distanțele minime admise imobilul propus se va amplasa astfel:

- aliniament stradal =4.20m fata de limita de proprietate
- latura sud vest- distanta minima =1.05m
- latura nord vest - distanta minima = 5.40m
- latura SE- distanta minima =96.19m

4.4 AMENAJAREA TERITORIULUI

-acces pietonal si auto la calea de acces din strada Pacea -un loc de parcare pentru

-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 cu gazon,iar pe terenul cu destinație arabila se vor putea cultiva plante agricole cu înălțime mica

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
Proiect nr.107/2012	PUD

-la distanta de 10.5m s-a amplasat un bazin vidanjabil din beton armat.

-la distanta de 10.00m de locuința si 1.9m de limita de proprietate s-a amplasat fantana

4.5 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚEI PROPUSE

-regimul de inaltime :parter+mansarda

-funcțional: **la parter**

-camera de zi

-baie,

-bucătărie

-doua holuri

-camera CT lemne

-garaj

la mansard

-trei dormitoare

-dressing

-baie

-hol

-dimensiuni maxime în plan:13.1x11.5m

-Ac=127.19mp

-Acd=236.21mp(parter-127.19mp ;mansarda=109.02mp)

-Hmax.la streassna=5.77m

-Hmax la coama=6.85m

-acces in clădire prin fațada principala

-acoperiș -tip șarpanta cu invelitoare din tabla lindab

STRUCTURA CONSTRUCTIVA A LOCUINTEI:

- -fundații continue din beton
- -zidărie portanta din bea 30em grosime intarsia la colturi cu sâmburi din beton
- -compatimentari din zidărie bca 25cm
- -tamplarie exterioara si interioara din PVC
- -planseu din beton armat

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN		
Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani		
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN		faza
Proiect nr.107/2012		PUD

- -acoperiș tip șarpanta din lemn ecarisat de brad cu invelitoare din tabla lindab culoare maro -finisajele interioare in zugrăveli lavabiie
- -finisajele exterioare tencuieli in praf de piatra
- -pardoselile se vor executa din gresie la parter si din parchet laminat la mansarda ;in garaj pardoseala este din beton scivisit.

INSTALATII AFERENTE CONSTRUCȚIEI

- instalatii electrice :iluminat general si prize
- instalatii sanitare :bucatarie+bai complet echipate in imobilul P+M cu destinatie de locuința ;
- apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate si dirijate către bazinul vidanjabil
- alimentarea cu apa potabila se va realiza din surse de apa freatica.
- Incalzirea centrala asigurata de la o central termica cu alimentare cu combustibil solid.

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 freatica.

4.8 REGIM JURIDIC PROPUS

Teren proprietate private a familiei IONITA Steren=1600.0mp

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 + mansarda.

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
Proiect nr.107/2012	PUD

-aliniament stradal distanta minima=4.20(de la limita de proprietate pana la locuința propusa)
 -latura NV distanta minima =5.40m
 -latura SV-distanta minima=1.05m
 -acces pietonal si auto asigurat la calea de acces din strada pacea
 -un locuri de parcare asigurate in incinta -racord electric de la rețeaua de electricitate existenta in zona alimentarea cu apa potabila se va face din surse de apa freatica ;apele uzate menajere vor fi dirijate si colectate de un bazin vidanjabil din beton ;incalzirea locuinței se va realiza cu calorifere cu agent termic de la o centrala termica pe combustibil solid.

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..... ,1600.00mp
 DIN CARE: Construtii existente Ac=0.00 mp
 -POT=0%; -CUT=0.00.

SITUATIE PROPUSA:

Suprafața teren. ..1600.00mp
 din care:

-construcții propuse:

-Ac=127.19mp

-Acd=236.21mp (parter=127.19; mansarda=109.02mp)

POTpropus=[127.19x100]/1600=7.95%

CUTpropus=236.21/1600=0.1476

-trotuare,accese,platform betonate =102.00mp

-spatii verzi si teren arabil =1370.81mp

CAP.5 CONCLUZII FINALE

5.1 MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTIC:

Se vor respecta cu strictele normele urbanistice si condițiile prevăzute prin H.C.L. dupa aprobare P.U.D.

CONSTRUIRE:LOCUINTA P+M CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN Adresa:str. Pacea nr.88D, Municipiul Botosani,Judetul Botosani	
BENEFICIAR: IONITA VASILE SEBASTIAN	faza
Proiect nr.107/2012	PUD

Nu se admite creșterea Ac si Acd peste limita prevăzută in PUD :

Ac=127.19mp si Acd=236.21mp

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.