

PROIECT: Nr. 142/2012
**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ
SI IMPREJMUIRE TEREN**

FAZA: Plan Urbanistic de Detaliu

PROIECTANT: S.C."ACS DESIGN-PROIECT"SRL
BOTOȘANI,Str.Arhimandrit Marchian
Nr.12,Ap.3. tel. 0231. 530230

BENEFICIAR: DINU BALAN, aleea Scolii, nr. 4, sc. C, ap. 9, mun. Botosani

AMPLASAMENT:b-dul M. Eminescu, nr. 61C, identificat NC 59 190, 59 190-C1
si CF 59 190, mun. BOTOSANI

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 142/2012 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: b-dul M. Eminescu, nr. 61C, identificat NC 59 190, 59 190-C1 si CF 59 190,
mun. BOTOSANI

BENEFICIAR: DINU BALAN, aleea Scolii, nr. 4, sc. C, ap. 9, mun. Botosani

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea unei locuinte P+1E, garaj si imprejmuirea terenului studiat, în vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliului Local al municipiului Botosani.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, în baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat pe b-dul M. Eminescu, nr. 61C, identificat NC 59 190, 59 190-C1 si CF 59 190, mun. BOTOSANI.

Terenul extravilan pe care se va construi viitoarea constructie este proprietate privata Balan Dinu si Cristina (soti), conf. C.V. nr. 612/2012, conf. C.V.C. nr. 1755/2012, act de alipire de imobil autentificat cu nr. 2014/2012.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar si proiectant având ca obiect realizarea unei locuinte P+1E, garaj si imprejmuirea terenului studiat.

MEMORIU GENERAL

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1.0 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. situarea obiectivului în cadrul localitatii

Investitia se va realiza pe proprietatea privata Balan Dinu si Cristina (soti).

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului.

Situatia juridica a terenului pe care se propune locuinta P+1E, garaj si imprejmuirea terenului este proprietate privata Balan Dinu si Cristina (soti), conf. C.V. nr. 612/2012, conf. C.V.C. nr. 1755/2012, act de alipire de imobil autentificat cu nr. 2014/2012., Steren – 201,00mp in acte, 202,00mp masurati.

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare cu exceptia ridicarii topografice cu avizul Oficiului Cadastral, figureaza la planse.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate

Amplasamentul se situeaza în zona rezervata - conform studiilor de urbanism anterioare

P.U.G.- U.T.R. nr.7 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban P,P+ 1,P+2 (pana la 10,0m) si situat în zona de protectie a 3 monumente istorice de clasa B: Muzeul Judetean Botosani – BT-II-m-B-01937, Casa Savinescu – BT-II-m-B-01887, Casa Prasa – BT-II-m-B-01886.

2.1.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D. .

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarii, vin spre completarea functiunilor existente din U.T.R. nr.7, de construire locuinta P+1E, garaj precum si imprejmuirea proprietatii.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul destinat obiectivului ce face subiectul prezentei documentatii, este amplasat în partea centrala a municipiului, fiind cuprins in intravilanul municipiului, conf. C.U. .

Accesul principal carosabil si pietonal pe proprietate propus, se realizeaza dinspre NE, din parcare a aleii M. Gorki ce se descarca in aleea Unirii.

In prezent strazile sus mentionate asigura circulatia auto pe doua sensuri, partial pe un singur sens.. Parcare în zona studiata va fi asigurata in garajul propus pe proprietate.

3.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de doleantele beneficiarului si de forma terenului disponibil aprox. dreptunghiular in S – 201,00 mp, cu front de 10,45 m la parcare a aleii M. Gorki si in profunzime de maxim 19,38m.

Zonele de amplasament si vecinatatile în cadrul zonei studiate sunt:

- NV – proprietate privata – Dumitrica,
- NE - domeniu public – parcare aleea M. Gorki,
- SE – proprietate privata – Pascariu Maria,
- SV – proprietate privata – Pascariu Minu.

3.2. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este, in prezent, cu destinatia de curti-constructii conf. C.U. nr. 829/10.12.2012, in totalitatea sa de 201,00 mp, pe care se afla amplasata o magazie de lemn cu invelitoare de azbociment propusa demolarii cu SC – 27,00mp, regim inaltime – P.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona, in momentul de fata, conf. PUG Botosani, U.T.R. nr. 7 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban P,P+ 1,P+2 (pana la 10,0m).

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietati private

3.5. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicarea topografica a zonei, terenul, practic, plat, orizontal.

3.6. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterana a fost interceptata în zona cu ocazia executarii forajelor, la –5,10 m
- Se prevede un regim maxim ascensional pâna la adâncimea de - 3,60 m.

3.7. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100/1-06, situl se încadrează în zona cu $A_g = 0,16 g$; $T_c = 0,7 \text{sec.}$.

3.8. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

În zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa
- canalizare
- salubritate
- energie electrica
- gaze naturale
- salubritate
- telefonie fixa.

In parcare aleii M. Gorki exista linii electrice aeriene de joasa tensiune ce asigura iluminatul public.

4. REGLEMENTARI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei locuinte P+1E, garaj si imprejmuirea proprietatii studiate, in prealabil cu desfiintarea magaziei – P existente, SC – 27,00mp.

4.1. LOCUINTA P+1E, SC sol – 60,35 mp, SC desf. – 120,70 mp, cuprinzând :

- parter, SC – 60,35 mp :
 - terasa acces, camera de zi, bucatarie, gr. sanit. + dus, hol+scara .
- etaj, SC – 60,35 mp :
 - hol etaj, dormitor matrimonial, dormitor, baie.
- dimensiuni max. în plan :9,75 m x 7,60 m.
- h max.coama = 6,35 m fata de C.T.A., h min. streasina = 4,20 m fata de C.T.A .

GARAJ, SC – 17,00 MP:

- dimensiuni max. în plan :5,00 m x 3,40 m.
- h max.coama = 4,50 m fata de C.T.A., h min. streasina = 3,00 m fata de C.T.A .

4.2. RACORDURI EDILITARE, RETELE DE INCINTA:

- racorduri, conform normativelor, la toate retelele edilitare prezente in zona.

4.3. AMENAJARI EXTERIOARE:

- împrejmuirea incintei – cu stalpi beton si grilaje metalice, cu fundatii si soclu si cu lungimea totala de 59,50 m, poarta acces pietonal – 1.00m, accesul in garaj facandu-se de pe lima frontala a proprietatii.
- arbusti si amenajari peisagistice de-a lungul circulatiilor pietonale si a frontului catre parcare aleii M. Gorki.
- platforme betonate – accesul in garaj,
- alei pietonale dalate,
- spatii verzi .

4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMATIA CLADIRII PROPUSE

Amplasarea si functionalitatea locuintei P+1E propuse sunt în concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei, aliniamente propuse fata de limitele proprietatii:

- la NE - la min. 7,85 m, aliniament frontal fata de limita proprietatii catre parcare M. Gorki,
- la SE – la min. 2,00 m, aliniament lateral-stanga fata de limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Maria,
- la NV – la 1,00 m, aliniament lateral-dreapta paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, fatada doar cu ferestre de ventilatie,
- la SV – la 1,00 m, aliniament posterior paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Minu, fatada doar cu ferestre de ventilatie.

Amplasare garaj:

- frontal – la limita proprietatii catre parcare aleii M. Gorki, accesul in garaj realizandu-se pe aceasta latura,
- lateral-dreapta – la limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, cuplat cu garaje existente tot pe limita proprietatii, panta invelitorii fiind prevazuta catre interiorul proprietatii.

4.5.SISTEM CONSTRUCTIV

Proiectul prevede realizarea unei locuinte P+1E, avand functiunea unica de locuire.

Cladirea va fi realizata pe varianta de structura mixta, zidarie portanta si stalpi-grinzi b.a. cu umplutura de zidarie, pe fundatii continui si izolate, în regim de inaltime – P+1E.

Structura de rezistenta va avea 2 deschideri principale de 3,85 si 2,25m cu travei de 1,80-4,20-2,55 (m), plansee din beton armat, compartimentari din zidarie de 25cm respectiv pereti din rigips.

Acoperire va fi tip sarpanta din lemn, cu hidro- si termo- izolatia, cu învelitoare din tabla tip ‘tigla’. Închiderile vor fi din zidarie de 25cm +termosistem de 10cm si din tâmplarie PVC cu geam termopan.

Compartimentarile se executa din placi rigips pe schelet metalic -10 cm, sau din zidarie portanta de 25 cm.

Finisajele interioare si exterioare sunt cele obisnuite, zugraveli si vopsitorii lavabile.

Cladirea fi dotata cu instalatie interioara completa respectiv pentru iluminat interior si forta, instalatii si obiecte sanitare corespunzatoare, instalatie de încalzire cu radiatoare pe apa calda cu bilere, canalizare menajera si pluviala.

Garajul se va realiza pe structura metalica, cu inchideri din panouri metalice cu termoizolatia tip ‘sandwich’, cu fundatie continua.

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA NOULUI OBIECTIV

• COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea (v. 4.1) unei locuinte P+1E, cu dimensiuni maxime in plan de 9,75 m x 7,60 (m), cu acoperire in 4 ape si cu Hmax – 6,35m fata de C.T.A. .

• DISTANTE

Constructiile se vor amplasa cu retrageri fata de aliniamentele proprietatii, conform plansa A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE, dupa cum urmeaza:

Locuinta P+1E

- la NE - la min. 7,85 m, aliniament frontal fata de limita proprietatii catre parcarea M. Gorki,
- la SE – la min. 2,00 m, aliniament lateral-stanga fata de limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Maria,
- la NV – la 1,00 m, aliniament lateral-dreapta paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, fatada doar cu ferestre de ventilatie,
- la SV – la 1,00 m, aliniament posterior paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Minu, fatada doar cu ferestre de ventilatie.

Garaj:

- frontal – la limita proprietatii catre parcarea aleii M. Gorki, accesul in garaj realizandu-se pe aceasta latura,
- lateral-dreapta – la limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, cuplat cu garaje existente tot pe limita proprietatii, panta invelitorii fiind prevazuta catre interiorul proprietatii.

• ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto la garaj si cel pietonal se realizeaza dinspre NE – parcare aleea M. Gorki.

•ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se propune accesul dinspre NE.

4.7. INTEGRAREA SI AMENAJAREA CLADIRII PROPUSE SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente în zona se va realiza prin materialele utilizate si conformarea acoperisului – sarpanta in doua ape, tipologie existenta in vecinatati.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Vecinatatile nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei a fi impuse conditii speciale de protectie.

Din punct de vedere al vecinatii cu cele trei monumente istorice precizate mai sus, Muzeul Judetean Botosani – BT-II-m-B-01937, Casa Savinescu – BT-II-m-B-01887, Casa Prasa – BT-II-m-B-01886, imaginea arhitecturala a acestora nu e afectata datorata amplasarii parcelei studiate, in spatele frontului de cladiri la bulevardul M. Eminescu, pe care sunt amplasate monumentele si la distante apreciabile fata de acestea.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, cladirea va avea toate conditiile de norme igienico – sanitare.

Pentru depozitarea gunoierului se vor realiza spatii speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii în vigoare.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Aceste lucrari consta în realizarea, reabilitarea unei fâsiei de spatiu verde paralel cu trotuarul la alea M. Gorki.

Se prevad plantari de gazon si arbusti decorativi pe acesta fasie.

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plat, orizontal.

4.12. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante.

Cladirea propusa va avea cota +/- 0.00 cu max. 35 cm peste cota trotuarului .

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de Certificatul de Urbanism emis.

ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru constructii, propus:

- **LOCUINTA P+1:**

- la NE - la min. 7,85 m, aliniament frontal fata de limita proprietatii catre parcarea M. Gorki,
- la SE – la min. 2,00 m, aliniament lateral-stanga fata de limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Maria,
- la NV – la 1,00 m, aliniament lateral-dreapta paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, fatada doar cu ferestre de ventilatie,
- la SV – la 1,00 m, aliniament posterior paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Pascariu Minu, fatada doar cu ferestre de ventilatie.

- GARAJ:
 - frontal – la limita proprietatii catre parcare aleii M. Gorki, acesul in garaj realizandu-se pe aceasta latura,
 - lateral-dreapta – la limita proprietatii catre proprietatea Dumitrica, cuplat cu garaje existente tot pe limita proprietatii, panta invelitorii fiind prevazuta catre interiorul proprietatii.

- ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR PROPUSE -
 - LOCUINTA P+1E - h max.coama = 6,35 m fata de C.T.A., h min. streasina = 4,20 m fata de C.T.A .
 - GARAJ, P - h max.coama = 4,50 m fata de C.T.A., h min. streasina = 3,00 m fata de C.T.A .

5. INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principala propusa este: LOCUINTA P+1E cu garaj.

Suprafata studiata =201,00 mp, in acte

EXISTENT :

P.O.T.= 13,50%

C.U.T. = 0,13

PROPUS :

POT = 38,50%

C.U.T. = 0,69

BILANT TERITORIAL

S. PARCELA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. PARCELA	201,00mp	100%	201,00mp	100,0%
S. CONSTRUITA la SOL	27,00mp	13,50mp	77,35mp	38,50%
S.CIRC.PIETONALE/CAROSABILE	-	-	40,75mp	20,30%
S. SPATII VERZI	174,00mp	86,50%	82,90mp	41,20%

Imprejmuire teren - cu stalpi beton si grilaje metalice, cu fundatii si soclu si cu lungimea totala de 59,50 m, din care poarta acces pietonal – 1.00m.

ASIGURAREA UTILITATILOR

Prin prezentul proiect se propune: alimentarea cu utilitati se va face din interiorul , cat si din exteriorul proprietatii.

Alimentare energie electrica

Conectarea la rețeaua electrica aeriana aferenta str. Bujor / str. Popa Sapca.

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente si in anexe cu corpuri incandescente.

Prizele vor fi cu contact de protectie montate in încăperile de service si depozite la h=1,40 m si in birouri la h=0,40 m.

Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate în tencuiala si pe tavane.

Toate instalatiile electrice se vor lega la o priza de pamânt, a carei rezistenta de dispersie va fi mai mica de 4 ohmi.

Iluminatul exterior în jurul noii cladiri se va realiza cu corpuri fluorescente cu vapori de mercur amplasati pe fatadele cladirii alimentati printr-un circuit separat.

Elementele necesare executiei instalatiilor electrice vor fi detaliate la faza urmatoare de proiectare.

Retele termice

Alimentarea cu caldura si apa calda menajera va fi asigurata de o retea conectata la o centrala termica proprie pe baza de gaze/electricitate

Alimentare apa – din reseaua municipala

Canalizare – din reseaua municipala

Salubritate – platforma pubele, evacuate periodic de o firma de salubritate.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Intre reseaua stradala si locuinta P+1E si perimetral casei se propune o alee dalata in care se va desfasura circulatia pietonala si o alee betonata pentru rezolvarea accesului auto in garaj.

6. CONCLUZII

6.0. MASURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar:

6.1. CATEGORII DE LUCRARI

- Desfiintare constructie P – 27,00mp.
- Echipare edilitara - racorduri: apa, energie electrica, canalizare
- Edificare constructii
- Spatii verzi, amenajari exterioare, împrejmuire

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor urmatoare, de proiectare (P.T.

- D.E.).

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local , investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria mun. BOTOSANI , va putea trece la urmatoarele faze ale proiectarii – D.T.A.C., parte din P.T. - D.E. de proiectare.

INTOCMIT
Arh. DOREL BURSUC

Coordonator urbanistic
C. arh. M.Mihailescu

LISTA DE RESPONSABILITATI

Sef Proiect:

Arh. Dorel Bursuc

Coordonator urbanistic:

C.Arh. MIHAI MIHAILESCU

B O R D E R O U

I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZE si ACORDURI (conf. C.U.)
- ACTE DE PROPRIETATE
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate.
- 2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.0. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.1. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.2. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.5. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.6. Adancimea apei subterane
- 3.7. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.8. Echiparea edilitara existenta.

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieul zonei
- 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

5. BILANT TERITORIAL – INDICI URBANISTICI

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.ului

II. PIESE DESENATE

1. INCADRAREA IN TERIORIU – A 0

2. SITUATIE EXISTENTA – A 1

3. REGLEMENTARI URBANISTICE – A2

4. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA – A 3

5. CIRCULATIA TERENURILOR – A 4

