

**PROIECT:** Nr. 168/2013

*CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M*

**FAZA:** Plan Urbanistic de Detaliu

**PROIECTANT:** *S.C. "ACS DESIGN-PROIECT" SRL  
BOTOȘANI, Str. Calea Nationala. nr. 163  
tel. 0231. 515431*

**BENEFICIAR:** BEJENARU RADU LUCIAN

**AMPLASAMENT:** Str. Dragos Voda Nr. 62,  
Nr. cad. 3420/CF58352  
BOTOSANI

## **LISTA VECINATATILOR**

- 1. NORD, Alee de acces**
- 2. EST, Str.Dragos Voda**
- 3. SUD , Ciprian Vasile**
- 4. VEST, Grup Scolar Elier Radu**

# **1. INTRODUCERE**

## **1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Nr. PROIECT 168/2013

FAZA: P.U.D.

## ***CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN***

**BENEFICIAR: BEJENARU RADU - LUCIAN**

### **2.0. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru constructia locuintei proprietate S+P+M, ,imobil situat in Botosani, Strada Dragos Voda nr.62, proprietate : Bejenaru Radu - Lucian, in vederea obtinerii aprobarii in Consiliului Local al Municipiului . Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat in, zona Grupului Scilar Elie Radu.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investitie, este proprietatea familiei :

Bejenaru Radu - Lucian

Proiectul s-a intocmit in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si proiectant avand ca obiect, realizarea imobilului.

## MEMORIU GENERAL

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

#### 1.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

##### 2.1.0. Situarea obiectivului în cadrul localitatii

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului BEJENARU RADU LUCIAN, situat în partea de sud-est a municipiului, zona Dragos Voda

Terenul de tip "trapezoidal", în suprafata de 642 mp, are lungimea laturilor de 36,76 m în partea sudica, 28,85 în partea nordica, 11,02 în partea vestica si de 30,89 la strada Dragos Voda.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului, folosinta actuala fiind teren arabil si curti constructii.

Situatia juridica a terenului în cauza :

Proprietatea persoanei : BEJENARU RADU LUCIAN

##### 2.1.0. concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat întocmirea ridicarii topografice cu avizul Oficiului Cadastral si studiului geotehnic

.1.0. 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.. sub zona predominant rezidentiala de tip urban.

#### 2.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înainteaza beneficiarii, vin spre completarea functiunilor existente din zona cu spatii de locuit, zona U.T.R. nr.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### 3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat în partea de sud-est a municipiului .

Accesul principal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe strada Dragos Voda - artera de circulatie a municipiului spre localitatea Stauceni.

În prezent strada sus mentionate are latimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulatia auto pe doua sensuri si prezinta îmbracaminte rutiera de tip nerigid în stare buna.

Parcarea în zona investitiei este asigurata, în interiorul parcelei.

Limitrof se afla aleea de acces a planurilor secunde, alee cu latimea carosabilului de 4,00 m si trotuar pe o latura, alee partial modernizata prin asfaltare si bordurare.

#### 3.0. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a investitiei este conditionata de forma terenului de functiunea adapostita si necesitatea organizarii optime a spatiului aferent acesteia,.

Vecinatatile amplasamentului în cadrul zonei studiate sunt:

- teren privat Ciprian Vasile (la sud)
- alee de acces (la nord si vest)
- Strada Dragos Voda la est
- Grupul Scolar Elie Radu

Zona studiată este ocupată de :locuinte , prestari servicii, respectiv curti constructii, strazi domeniu public.

### 3.0. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este intravilan cu destinatia de teren arabil ,cu urmatorii coeficienti existenti :

POT =13,50% ;CUT = 0,13

La elaborarea P.U.D. terenul se considera cu coeficientii existenti, autorizarea investitiei se va face în baza aprobarii prezentei documentatii , si a Certificatului de Urbanism nr. .... din ... eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

### 3.0. CARACTERUL ZONEI

Zona,actualmente are un caracter de zona de locuinte cu dotari aferente ,comert – prestari servicii.

### 3.0. DESTINATIA CLADIRILOR EXISTENTE

Zona studiata este ocupata în partea de Nord,Sud si Vest de constructii de locuinte cu regim de înaltime parter si P+2 ,spatii scolare.

### 3.0. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadreaza în trei categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice si juridice .
- Terenul destinat unitatii propuse - proprietate teren privat BEJENARU RADU LUCIAN

### 3.0. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografica a zonei se poate observa ca terenul are declivitate spre est.

### 3.0. 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.

### 3.0. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100/1-06, situl se încadreaza în zona (Ag = 0,16 g; Tc = 0,7sec.)

### 3.0. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALTIME, SCARA, STARE ETC.)

În zona propusa pentru amplasarea unitatii exista urmatoarele constructii:

- în partea de Nord si Vest de constructii de locuinte cu regim de înaltime parter si P+M
- în partea de sud locuinte unifamiliale P ;P+M ;P+1

### 3.0. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

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

Alimentare cu apa

Canalizarea menajera

Canalizarea pluviala

Alimentare cu energie electrica

Pe strada Dragos Voda, exista linii electrice aeriene de joasa tensiune, care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora.

Ele asigura si iluminatul public, compus din corpuri de iluminat cu lampi cu vapori de mercur.

Instalatii de telecomunicatii

#### 4. REGLEMENTARI

##### 4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unui imobil S=P+M cu functiuni de locuire, spatiu dotat cu toate utilitatile bunei functionari:

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor:

### ***CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M***

4.1. – Imobil cu regim de inaltime S+P+M si va cuprinde :

#### LOCUINTA UNIFAMILIALA

Dimensiuni : în plan 11,25 m x 10,50 m

H cornisa =4,20 m; Hmax. =6,95m

S.C.= 86,82 mp

#### PLATFORMA BETONATA DE INCINTA SI CIRCULATII PIETONALE

Dimensiuni –platforma betonata: în plan 14,90 m x 3,50 m

Platforma pietonala alee 15,20 x 1,25

S.C. totala = 86,82 mp mp

Spatii verzi amenajate, pergola de protectie pe toate laturile perimetrare  
399,50 mp.

#### 4.2. RACORDURI EDILITARE, RELETE DE INCINTA:

4.3. In zona sunt toate utilitatile necesare

Racord de alimentare cu energie electrica si retele de iluminat exterior.

Racord alimentare cu apa si canalizare

Racord alimentare gaze

4.3. SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantatii de aliniament cu aleea carosabila si de incinta.

#### 4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, SI CONFORMATIA CLADIRILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt în concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.

### ***CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN :***

Proiectul prevede realizarea unei cladiri din zidarie, pe partea de sud a parcelei, amplasata paralel cu frontul limitei de proprietate la o distanta corespunzatoare, cu respectarea Codului Civil .

Cladirea va fi realizata pe structura din zidarie cu regim de inaltime S+P+M. si suprafata de aproximativ 87 ,00 mp ,si va adapostii spatiu pentru locuinta .

Structura de rezistenta :

deschidere de 2,25 ;2,20 ;1,45 mp cu travei de 3,00 ;4,20 ;2,25 m, si acoperire tip sarpanta , cu învelitoare din tabla - vopsita.

Acoperisul va avea patru pante.

Închiderile vor fi zidarie si din tâmplarie de aluminiu sau PVC.

Compartimentarile se vor executa din placi rigips pe schelet metalic -12,5 cm.

Cladirea fi dotata cu instalatie interioara completa respectiv pentru iluminat interior .

#### 4.5. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

##### • COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea unei cladiri pe frontul de sud la distantele de.

2,00 m - fata de limita proprietatii nordice

0,67 m - fata de limita proprietatii sudice

3,88 m -fata de limita proprietatii vestice

14,90 m -fata de limita estica a proprietatii-la strada Dragos Voda

- **ACCESE PIETONALE SI AUTO**

Accesul auto si pietonal, în incinta se realizeaza dinspre est ,din strada Dragos Voda Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului , folosinta actuala fiind teren arabil,conform extraselor de Carte Funciara.

- **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizeaza strada existenta pe limita de est a terenului.

#### **4.6. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente în zona, se va executa cu aceleasi materiale,acelasi regim de inaltime,coloristica apropiata.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE**

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente în zona, este asigurata prin regimul de înaltime redus, dat de cladirile existente de pe fronturile strazii.

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

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.  
nu sunt semnalate arii protejate.

#### **4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

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

Pentru depozitarea gunoiului 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. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

În P.U.D. prezent ca obiectiv de interes , se propune amenajarea aleii de acces si a parcajelor.

#### **4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE**

Pentru buna functionare a spatiului,este necesar amenajarea cailor de acces,a platformei carosabile si auto precum si a doua locuri de parcare .

#### **4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul în cadrul zonei studiate este denivelat si va fi sistematizat pe doua paliere .

#### **4.13. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA**

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante.  
Cladirea propusa va avea cota +/- 0.00 la cota 205,50 NMN, cu max. 70 cm sub cota trotuarului .

## 5.0. REGIMUL DE CONSTRUIRE

### • ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de Certificatul de Urbanism emis. **ALINIAMENT OBLIGATORIU** pentru constructii:

Constructia se va amplasa pe aliniamentul stradal , la distanta de 15,90 m fata de axul strazii Dragos Voda, la distanta de 11,60 m fata de rigola strazii si la distanta de 1,90 m fata de limita proprietatii stradale a aleii de acces din partea nordica.

Distanta minima a constructiilor fata de limitele celelalte va fi de: 3,88- la vest si 0,70 la sud.

### ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

S+P+M

### • **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosinta principala propusa a terenului este: Locuinta

Suprafata teren =642 mp

Procent de ocupare existent            P.O.T.= 13,500 %  
C.U.T. = 0,13

PROPUS :                                        P.O.T.= 23,75 %  
C.U.T. = 0,40

## 4.0. ASIGURAREA UTILITATILOR

Prin prezentul proiect se propune: alimentarea cu energie electrica ,apa-canalizare si gaze din retelele existente, prin bransamente realizate de firme specializate.

Iluminatul interior, se va realiza cu corpuri fluorescente si cu corpuri incandescente.

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

Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate 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.

Instalatii de telecomunicatii

Pentru constructia ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legatura la reseaua subterana existenta in zona la caminul de tragere cel mai apropiat de cladire sau racord la linie aeriana conform solutiei oferite de furnizori la faza urmatoare de proiectare.

## ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Datorita amplasamentului, terenul dispune de acces din strada Dragos Voda, propunandu-se prin studiu si amenajarea curtii prin platforma carosabila de acces in garaj

## 6. CONCLUZII

### 6.0. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiei propuse în zona, creeaza spatii pentru locuinta.

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

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar:

### 6.2. CATEGORIA DE LUCRARI

Curatire amplasament de stratul vegetal si construirea obiectivului propus



Echipare edilitara - racorduri: energie electrica, termoficare

Constructie P

Spatii verzi, amenajari exterioare, împrejmuiri

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 BOSANI VA PUTEA TRECE LA FAZELE URMATOARE.

P.T. - D.E. de proiectare.

intocmit  
Arh. DOREL BURSUC

coord.urbanistic  
c.arh. M.Mihailescu