

PROIECT: Nr. 136/2012
**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE CUPLATE S+P+1E,
GARAJ SI REFACERE IMPREJMUIRE**

FAZA: Plan Urbanistic de Detaliu

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

BENEFICIAR: CONTAC GIANIN, mun. Botosani

AMPLASAMENT: str. Crinilor, nr. 17bis, identificat NC 59 203, CF 59 203,
mun. BOTOSANI

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 136/2012 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE CUPLATE S+P+1E, GARAJ SI
REFACERE IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT: str. Crinilor, nr. 17 bis, identificat NC 59 203, CF 59 203,
mun. BOTOSANI

BENEFICIAR: CONTACT GIANIN, mun. Botosani

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea a 2 locuinte cuplate S+P+1, garaj si refacerea imprejmuirii terenului studiat, în vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliul 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 str. Crinilor, nr. 17bis, identificat NC 59 203, CF 59 203, mun. BOTOSANI.

Terenul extravilan pe care se va construi viitoarea constructie este proprietate privata Contac Gianin, conf. C.V.C. nr. 3449/11.11.2004.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar si proiectant având ca obiect realizarea a 2 locuinte cuplate S+P+1,garaj si refacerea imprejmuirii 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 Contac Gianin, conf. C.V.C. nr. 3449/11.11.2004, situat pe pe str. Crinilor, nr. 17bis, identificat NC 59 203, CF 59 203, U.T.R. 9, mun. BOTOSANI.

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

Situatia juridica a terenului pe care se propune realizarea a 2 locuinte cuplate S+P+1,garaj si refacerea imprejuririi terenului este proprietate privata Contac Gianin, conf. C.V.C. nr. 3449/11.11.2004, Steren – 600,00mp.

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare cu exceptia ridicarii topografice cu avizul Oficiului Cadastral ce 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.9 – zona rezidentiala cu cladiri P,P+ 1,P+2 (pana la 10,0m) – subzona predominant rezidentiala cu cladiri urban.

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.9, de construire 2 locuinte cuplate S+P+1,garaj si refacerea imprejuririi terenului.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

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

Accesul principal carosabil si pietonal pe proprietate propus, se realizeaza dinspre E, de pe str. Crinilor.

In prezent strazile sus mentionate asigura circulatia auto pe doua sensuri, partial pe un singur sens.. Parcarea în zona studiata va fi asigurata in garajul si spatiile de parcare propuse.

3.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de doleantele beneficiarului si de forma terenului disponibil rectangular in S – 600,00 mp, cu front de 20,41 m la str. Crinilor si de 29,79-31,19m in profunzime.

Zonele de amplasament si vecinatatile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – proprietate privata – Condratov Emil ,
- E - domeniu public - str. Crinilor,
- S – proprietati private – Ajechiloaie Mariana, Horbovanu Daniel
- V – proprietate privata – Livanu Georgeta

3.2. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenu este, in prezent, cu destinatia de curti-constructii si teren arabil, conform certificat de urbanism, in totalitatea sa de 600,00 mp.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona, in momentul de fata, conf. PUG Botosani, U.T.R. nr. 9 – zona rezidentiala cu cladiri P,P+ 1,P+2 (pana la 10,0m) – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

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 are o declivitate descendenta de aprox. 0,60 m pe directia V-E.

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.

Pe str. Crinilor exista linii electrice aeriene de joasa tensiune care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora, totodata asigurand si iluminatul public.

4. REGLEMENTARI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea a 2 locuinte cuplate S+P+1,garaj si refacerea imprejmuirii terenului studiat.

4.1. LOCUINTA S+P+1 + depozit combustibil solid (SC sol – 199,15 mp, SC desf. – 391,05mp, S.C.totala – 544,45mp) cuprinzând :

- parter, SC – 199,15 mp, SU – 157,40 mp :
 - terasa acces ,
 - hol acces ,
 - hol parte ,
 - camera de zi+loc luat masa,
 - bucatarie,
 - camara,
 - grup sanitar+dus,
 - in plus, cuplajul din stanga mai continand,
 - depozit combustibil solid.
 - etaj (S.C.etaj = 172,65 mp, S.U.etaj = 124,50 mp),
 - hol etaj
 - dormitor matrim.
 - dormitor 1
 - dormitor 2
 - baie
 - terasa 1
 - in plus, cuplajul din stanga mai continand,
 - terasa 2
 - subsol (S.C. subsol =172,65mp, S.U. subsol = 133,20mp),
 - hol subsol
 - sala fitness
 - centrala termica
 - depozit 1
 - depozit 2
 - grup sanitar .
- dimensiuni max. în plan :15,60m x 14,60 m.
- h max.coama = 10,00 m fata de cota +0,00., h streasina = 2,95-7,40 m fata de cota +0,00.

GARAJ P, - S.c. 19,25 mp;S.u. 15,00 mp

4.2. RACORDURI EDILITARE, REELE DE INCINTA:

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

4.3. SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE:

- împrejmuirea incintei – cu stalpi beton si grilaje metalice, cu fundatii si soclu si cu lungimea totala de 101,85 m, din care poarta acces auto – 3.50 m si poarta acces pietonal – 1.00m,
- arbusti si amenajari peisagistice de-a lungul circulatiilor pietonale si a frontului la strada Crinilor
- platforme betonate – accesul in garaj,
- alei pietonale dalate,
- spatii verzi si teren arabil.

4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMATIA CLADIRII PROPUSE

Amplasarea si functionalitatea celor **2 locuinte cuplate S+P+1** propuse sunt în concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei, aliniamente propuse fata de limitele proprietatii fiind:

Aliniamente locuinte cuplate (S)+P+1

- E - 13,40-13,65m aliniament frontal fata de str. Crinilor,
- S – 2,00m aliniament lateral-stanga fata de proprietatile private – Ajechiloaie Mariana, Horbovanu Daniel
- N – 2,00-2,55m aliniament lateral-dreapta fata de proprietatea privata – Condratov Emil ,
- V – 2,00-2,15m aliniament posteriora fata de proprietatea privata – Livanu Georgeta.

Aliniamente garaj - frontal la str. Crinilor , la distanta de 1,50m si spre S,lateral-stanga la distanta de 1,00m fata de limita proprietatii.

4.5.SISTEM CONSTRUCTIV:

Proiectul prevede realizarea a **2 locuinte cuplate S+P+1**, avand functiunea unica de locuire.

Cladirea va fi realizata pe varianta de structura stalpi-grinzi b.a. cu inchideri de zidarie de 30cm, termosistem polistiren extrudat 10cm, pe fundatii continui si izolate, în regim de inaltime – (S)+P+1. Acoperire va fi tip sarpanta din lemn, cu hidro- si termo- izolatie, cu învelitoare din tabla tip ‘tigla’ in 4 ape.

Compartimentarile se executa din placi rigips pe schelet metalic - 7,5 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 va fi realizat din zidarie portanta de 25cm cu samburi b.a. 25x25(cm) pe fundatii continui, cu acoperire sarpanta lemn si invelitoare tabla tip `tigla`.

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA NOULUI OBIECTIV

• COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea (v. 4.1) a 2 locuinte cuplate (S)+P+1 cu dimensiuni maxime in plan de 15,60m x 14,60 m, cu acoperire sarpanta in 4 ape si cu Hmax – 10,00m fata de cota +0,00.

• DISTANTE

Constructia se va amplasa cu retrageri fata de aliniamentele proprietatii, conform plansa A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE si dupa cum urmeaza:

Aliniamente locuinte cuplate (S)+P+1

- E - 13,40-13,65m aliniament frontal fata de str. Crinilor,
- S – 2,00m aliniament lateral-stanga fata de proprietatile private – Ajechiloaie Mariana, Horbovanu Daniel
- N – 2,00-2,55m aliniament lateral-dreapta fata de proprietatea privata – Condratov Emil ,
- V – 2,00-2,15m aliniament posteriora fata de proprietatea privata – Livanu Georgeta.

Aliniamente garaj - frontal la str. Crinilor , la distanta de 1,50m si spre S,lateral-stanga la distanta de 1,00m.

• ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto la garaj si cel pietonal se realizeaza dinspre E – str. Crinilor.

•ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se propune accesul dinspre E, str. Crinilor.

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 4 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 sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARIII

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. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Aceste lucrari constau: în realizarea, reabilitarea unei fâsiei de spatiu verde paralel cu trotuarul strazii.

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

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan pe doua paliere incinta si carosabilul strazii cu diferenta de nivel de aprox. 0,60 m.

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. 70 cm peste cota trotuarului perimetral.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

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

Aliniament propus pentru constructii, propus:

- Constructia locuinte cuplate se va amplasa pe aliniamentul situat la , E la 13,40-13,65m aliniament frontal fata de str. Crinilor si la S , aliniament lateral-stanga la 2,90m fata de limita proprietatii si 1m pentru garaj.

- **ÎNALTIMEA CONSTRUCTIEI PROPUSE** - (S)+P+1, cu acoperire sarpanta in 4 ape, Hmax – 10,00 m, fata de cota +0,00.

5. INDICI URBANISTICI

Funciunea principala propusa este: 2 LOCUINTE CUPLATE (S)+P+1,
Suprafata studiata =600,00 mp.

EXISTENT :
P.O.T.= 0,00%
C.U.T. = 0,00

PROPUS :
POT = 36,40%
C.U.T. = 0,65

BILANT TERITORIAL

S. PARCELA	EXISTENT		PROPUS	
	600,00mp	100,00%	600,00mp	100,00%
S. CONSTRUITA la SOL	-	-	218,40mp	36,40%
S.CIRC.PIETONALE/CAROSABILE	-	-	138,35mp	23,05%
S. SPATII VERZI/ARABIL	600,00mp	100,00%	243,25mp	40,55%

Imprejmuire teren - cu stalpi beton si grilaje metalice, cu fundatii si soclu si cu lungimea totala de 101,85 m, din care poarta acces auto – 3.50 m si 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 reseaua electrica aeriana aferenta str. Crinilor.

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 combustibili solizi.

Alimentare apa – din reseaua municipala

Canalizare – reseaua municipala

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

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Intre reseaua stradala si locuinta P+M si perimetral casei se propune o alee dalata in care se va desfasura circulatia pietonala si o alee betonata pentru rezolvarea a 2 locuri de parcare si a 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

- Echipare edilitara - racorduri: apa, energie electrica, canalizare
- Edificare constructii – locuinte cuplate S+P+1 si garaj.
- Spatii verzi, amenajari exterioare, împrejmui

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 (aliniera 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

