

PROIECT: Nr. 74/2012
**CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA
(BUCATARIE DE VARA)**

FAZA: Plan Urbanistic de Detaliu

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

BENEFICIAR: DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA
Str. I.Maniu, nr. 21, mun. Botosani

AMPLASAMENT: Str. I.Maniu, nr. 21, identificat NC 58 158, CF 58 158,
mun. BOTOSANI

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 74/2012 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. CONSTRUIRE ANEXA GOSPODAREASCA
(BUCATARIE DE VARA)

AMPLASAMENT: Str. I.Maniu, nr. 21, identificat NC 58 158, CF 58 158,
mun. BOTOSANI

BENEFICIAR: DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA
Str. I.Maniu, nr. 21, mun. Botosani

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea unei anexe gospodaresti (bucatarie de vara), 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 str.I.Maniu, nr. 21, identificat NC 58 158, CF 58 158, mun. BOTOSANI.

Terenul intravilan studiat pe care se va amplasa viitoarea constructie este compus din imobil P proprietate privata DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA, conf. C.V.C. nr. 164/2.12.2003 si teren inchiriat conform contract de inchiriere nr. 7/28.04.2004 si act additional la acesta nr. 7/2004. Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar si proiectant având ca obiect realizarea unei anexe gospodaresti (bucatarie de vara) - P.

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 DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA, conf. C.V.C. nr. 164/2.12.2003 si teren inchiriat conform contract de inchiriere nr. 7/28.04.2004 si act aditional la acesta nr. 7/2004, situat pe Str. I.Maniu, nr. 21, identificat NC 58 158, CF 58 158, mun. BOTOSANI. Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului , folosinta actuala fiind.

Situatia juridica a terenului pe care se propune anexa gospodareasca (bucatarie de vara) - P este proprietate DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA, conf. C.V.C. nr. 164/2.12.2003 – locuinta P cu Su – 41,97mp si SC – 53,65mp si teren inchiriat conform contract de inchiriere nr. 7/28.04.2004 si act aditional la acesta nr. 7/2004 cu Steren – 219,00mp in acte si Steren – 182,00mp masurati la amplasament, diferenta de 37,00mp regasindu-se pe alt amplasament (conf. extras de carte funciara nr. 58 158 si plan de amplasament si delimitare a imobilului).

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.12 – zona rezidentiala cu cladiri P,P+ 1,P+2 (pana la 10,0m) – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

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

Propunerea pe care o înainteaza beneficiarii, nu sunt in contradictie cu functiunile existente din U.T.R. nr.12, de construire anexa gospodareasca (bucatarie de vara) – P.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

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

Accesul principal carosabil si pietonal la proprietatea studiata, se realizeaza dinspre SE, de pe str. I. Maniu. In prezent strada sus mentionata asigura circulatia auto pe doua sensuri. Parcarea în zona studiata este asigurata pe locurile de parcare de pe parcela totala.

3.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de doleantele beneficiarului si de forma terenului disponibil aprox. trapezoidal in S – 500,00 mp, cu front de 24,90 m la str. Popa Sapca si de 18,80m la str. Bujor.

Zonele de amplasament si vecinatatile în cadrul zonei studiate sunt:

- NV – curte comuna – patrimoniul mun. Botosani ,
- NE - proprietate privata – Nitura Raluca,
- SE – proprietate privata – Strateanu,
- SV – proprietate privata – Labau Maria.

3.2. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul pe care se propune anexa gospodareasca (bucatarie de vara) - P este proprietate DOROFTEI DUMITRU si SARBU EUGENIA, locuinta P cu Su – 41,97mp si SC – 53,65mp si teren inchiriat cu Steren – 219,00mp in acte si Steren – 182,00mp masurati la amplasament cu destinatia de curti-constructii, diferenta de 37,00mp regasindu-se pe alt amplasament (conf. extras de carte funciara nr.

58 158 si plan de amplasament si delimitare a imobilului), conf. C.U. nr. 596/23.08.2012, rezultand terenul studiat in suprafata totala de ST – 235,65mp.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona, in momentul de fata, conf. PUG Botosani, U.T.R. nr. 12 – 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 patru categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Terenuri sub cladiri – proprietati private
- Terenuri inchiriate – patrimoniul mun. Botosani – domeniul privat
- Locuinte P – proprietati private

3.5. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicarea topografica a zonei, terenul are o declivitate descendenta de aprox. 0,40 m pe directia SV-NE.

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
- telefonie fixa.

Pe str. I. Maniu 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 unei anexe gospodaresti (bucatarie de vara) – P.

4.1. ANEXA GOSPODAREASCA (BUCATARIE DE VARA) :

- SC sol – 12,05mp, SC desf. – 7,60mp,
- dimensiuni max. în plan :4,30m x 2,80 m.
- h max.coama = 3,20 m fata de C.T.A., h min. streasina = 2,60m fata de C.T.A .

4.2. RACORDURI EDILITARE, RETELE DE INCINTA:

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

4.3. SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE:

- alei pietonale dalate perimetrare constructiilor,
- spatii verzi si teren arabil.

4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMATIA CLADIRII PROPUSE

Amplasarea si functionalitatea anexa gospodareasca (bucatarie de vara) - P sunt în concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei, aliniamente propuse fata de limitele proprietatii:

- la NV – 1,20 m, aliniament frontal, spre locuinta-P proprietatea Doroftei Dumitru si Sarbu Eugenia,
- la SV – 1,00 m, aliniament lateral-dreapta, spre proprietatea Labau Maria – fatada-calcan,
- la SE – 15,05 m, aliniament posterior, spre proprietatea Strateanu,
- la NE - 2,30 si 4,75 m, lateral-stanga, spre proprietate Nitura Raluca.

4.5.SISTEM CONSTRUCTIV

Proiectul prevede realizarea unei anexe gospodaresti, avand functiunea unica de bucatarie de vara. Cladirea va fi realizata pe varianta de zidarie portanta de 25cm cu stalpisorii de b.a. 25x25(cm), pe fundatii continui, în regim de inaltime – P.

Structura de rezistenta va avea o deschidere de 3,85m cu o travee de 2,35m asezata pe planseu b.a.. Acoperire va fi tip sarpanta din lemn, cu hidro- si termo- izolatie, cu învelitoare din tabla tip ‘tigla’. Închiderile vor fi din zidarie de 25cm +termosistem de 10cm si din tâmplarie PVC cu geam termopan.

Finisajele interioare si exterioare sunt cele obisnuite, zugraveli si vopsitorii lavabile si la interior, in plus, placari cu faianta.

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

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA NOULUI OBIECTIV

• COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea (v. 4.1) unei anexe gospodaresti (bucatarie de vara) de 4,30m x 2,80 m, cu acoperire in 2 ape si cu Hmax – 3,20m fata de C.T.A. .

• DISTANTE

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

- la NV – 1,20 m, aliniament frontal, spre locuinta-P proprietatea Doroftei Dumitru si Sarbu Eugenia,
- la SV – 1,00 m, aliniament lateral-dreapta, spre proprietatea Labau Maria – fatada-calcan,
- la SE – 15,05 m, aliniament posterior, spre proprietatea Strateanu,
- la NE - 2,30 si 4,75 m, lateral-stanga, spre proprietate Nitura Raluca.

• ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto si cel pietonal se realizeaza dinspre SV – str. I. Maniu.

•ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se propune accesul dinspre SV – str. I. Maniu.

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

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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

Pentru depozitarea gunoiiului exista, déjà, un spatiu special 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

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

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plat.

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. 50 cm peste cota trotuarului .

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

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

ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru constructie, propus:

- constructia se va amplasa pe aliniamentul situat la SV – 1,00 m, aliniament lateral-dreapta, spre proprietatea Labau Maria – fatada-calcan si la NE - 2,30 si 4,75 m, lateral-stanga, spre proprietate Nitura Raluca.

- **ÎNALTIMEA CONSTRUCTIEI PROPUSE** - P, Hmax – 3,20 m, fata de C.T.A.

5. INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principala propusa este: LOCUINTA P,

Suprafata studiata =235,65 mp

EXISTENT :

P.O.T.= 22,80%

C.U.T. = 0,23

PROPUS :

POT = 27,90%

C.U.T. = 0,28

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
S. TEREN propr. DOROFTEI	235,65mp	100%	235,65mp	100,0%
S. CONSTRUITA la SOL	53,65mp	22,80%	65,70mp	27,90%
S.CIRC.PIETONALE	7,50mp	3,20%	7,50mp	3,20%
S. SPATII VERZI/ARABIL	174,50mp	74,00%	162,45mp	68,90%

ASIGURAREA UTILITATILOR

Prin prezentul proiect se propune: alimentarea cu utilitati se va face din interiorul proprietatii.

Alimentare energie electrica

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 – in reseaua municipala

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

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Intre locuinta-P si anexa se propune o alee dalata in care se va desfasura circulatia pietonala .

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 constructie – P

- Spatii verzi, amenajari exterioare.

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 trasversale 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

