

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.1
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO și BIROURI

Beneficiar: HORICEANU Mihai și Larisa

Adresă beneficiar: str. Ion Pilat Nr. 10, Sc. B, Et. 4, Ap. 18,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Adresă investiție: str. Tudor Vladimirescu Nr. 96,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

PROIECTANT: S.C. NORD PROIECT S.A. Botoșani

Adresă proiectant: Calea Națională nr. 62,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiect nr. 206 / 2013

Data proiectării: Martie 2013

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.2
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:
SC NORD PROIECT SA

Șef proiect:
Arh. urb. Monica BACINSCHI

Proiectant:
Arh. urb. Monica BACINSCHI

Proiectant rețele edilitare:
Ing. Ionuț VAMANU

Ridicare topografică: ing. Andrei DRANCA

Studiu geotehnic: ing. IONIȚĂ ROTARU Roxana

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRI P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.3
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

BORDEROU

I. PIESELE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

- MEMORIUL GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoaștere a documentației;
- 1.2. Obiectul studiului;
- 1.3. Baza legală.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
 - 2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității;
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare;
 - 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate anterior;
- 2.2. Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema-program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea lor cu zona studiată;
- 4.5. Intervenții asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural,

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.4
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

adaptarea soluțiilor de organizare la relieful zonei;

- 4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.9. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice;
- 4.12. Lucrări de sistematizare verticală;
- 4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT);
- 4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

A6-POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.5
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

NR.PROIECT: 206 / 2013

FAZA P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1

SPĂLĂTORIE AUTO și BIROURI

AMPLASAMENT: str. Tudor Vladimirescu, nr. 96, mun. Botoșani, jud. Botoșani

BENEFICIAR: HORICEANU Mihai și Larisa

PROIECTANT GENERAL: SC NORD PROIECT SA

DATA ELABORARII: Martie 2013

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul proiectului constă în elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei spălătorii auto și birouri cu regim de înălțime P+1, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al Municipiului Botoșani, a acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D., reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Botoșani, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

P.U.D.-ul aprobat este necesar pentru elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul menționat.

Amplasamentul terenului studiat este în intravilanul municipiului Botoșani, UTR nr. 4, în str. Tudor Vladimirescu, nr. 96.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea privată a beneficiarilor HORICEANU Mihai și Larisa.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între Beneficiar și Proiectant, având drept obiect elaborarea documentației tehnice necesare autorizării construirii unei spălătorii auto + birouri, urmărindu-se:

- integrarea construcției propuse în fondul construit existent;
- dimensionarea funcțională și configurarea arhitecturală;
- rezolvarea echipării edilitare.

Proiectul include prescripțiile din Certificatul de Urbanism nr. 69 din 19.02.2013, eliberat de Primaria Municipiului Botoșani.

1.3. Baza legală

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRI P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.6
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

La întocmirea P.U.D.-lui este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001;
- Codul Civil;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1.-Situarea obiectivului în cadrul localității

Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea privată a beneficiarilor HORICEANU Mihai și Larisa, care este situat în str. Tudor Vladimirescu, nr. 96, municipiul Botoșani, NC 2420, PC 56234.

Parcela, de formă neregulată, amplasată între două străzi, are aliniamentul proprietății situat spre Nord-est, și spre Sud, pe o lungime de 19,80ml+3,51ml+5,15ml la strada Tudor Vladimirescu, iar spre Sud-vest pe o lungime de 23,44ml la strada I. C. Brătianu.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.7
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

La Nord-vest, lotul se învecinează cu parcela proprietarului CHIRIAC ILIE.

Folosința actuală a parcelei beneficiarilor HORICEANU Mihai și Larisa S totală= 300,00mp conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 98 / 08.01.2013 și respectiv 288,00 mp din măsurători, este de teren agricol, arabil, fără plantație.

2.1.2-Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat realizarea altor studii de fundamentare în afară de un plan topometric și un studiu geotehnic.

În urma studiilor de fundamentare se poate trage concluzia că investiția propusă se poate realiza în bune condiții pe amplasamentul propus.

Detaliile și concluziile Studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7 a prezentei documentații.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la Anexe.

2.1.3-Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate anterior

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999, terenul propus pentru construire este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în UTR 4 – zonă rezidențială, cu clădiri P, P+1, P+2 (cu înălțimea de până la 10 metri), subzonă predominant rezidențială cu clădiri tip urban, cu echipare edilitară de tip urban, zona de impozitare B.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 69/19.02.2013 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Funcțiunile dorite de beneficiari, resursele amplasamentului, concluziile Studiului Geotehnic și prescripțiile urbanistice ale UTR nr. 4, nu intră în conflict unele cu altele, astfel încât investiția propusă, la parametrii dorți de beneficiari, se poate realiza pe acest amplasament, fiind în concordanță cu funcțiunile existente în zonă – respectiv prestări servicii, spălătorii-auto, sedii de firme.

În zona străzilor Tudor Vladimirescu și I. C. Brătianu din municipiul Botoșani există următoarele utilități:

- rețele de alimentare cu apă pe strada Tudor Vladimirescu și str I C Brătianu;
- rețele de canalizare menajeră pe strada Tudor Vladmirescu,
- rețea electrică aeriană 0,4 KV pe strada Tudor Vladimirescu;
- rețele de gaze naturale pe strada Tudor Vladimirescu și I.C.Brătianu;
- rețele ROMTELECOM pe strada Tudor Vladimirescu și strada I C Brătianu.

Toate aceste rețele se regăsesc în planșa U 4 – Reglementări edilitare anexată documentației.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.8
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Parcela destinată construirii spălătoriei auto este amplasată în str. Tudor Vladimirescu nr. 96, accesele principale -pietonal și auto- pe parcelă făcându-se din direcția nord-est, din str. Tudor Vladimirescu, v-a mai exista însă și din strada I. C. Brătianu încă un acces pietonal.

Parcarea autovehicolelor ce utilizează spălătoria, este asigurată în incinta proprietății, unde se pot amenaja cu ușurință alte 3-4 locuri de parcare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a parcelei este de 288,00mp (din măsurători) și 300,00mp (din contractul de vânzare-cumpărare nr. 98/08.01.2013).

Soluția de organizare funcțională a suprafeței parcelei este condiționată de parametrii și atributele urbanistice proprii parcelei, dintre care forma și dimensiunile parcelei sunt foarte importante. Pe limita de proprietate spre nord-vest, vecin Chiriac Ilie, se află un gard realizat din bolțari de 25 cm grosime, cu o înălțime variabilă între 3,50m și 4,50m, situat la o distanță de 1,49m față de clădirea vecină cu regim P+1, gard care v-a funcționa și ca barieră ignifugă și fonică față de clădirea existentă. Clădirea propusă, se v-a amplasa la o distanță de 1,00m față de gardul amintit, conform declarației notariale semnate de proprietarul Chiriac Ilie.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Deși parcela studiată de 300 mp era încadrată drept parcelă pentru culturi agricole, la momentul elaborării P.U.D. terenul nu era însămânțat.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

Zona are un caracter rezidențial, clădiri P, P+1E, P+2E, cu înălțime maximă de 10 ml, sistematic distribuite, cu echipare urbană.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată are construcții destinate serviciilor. Pe lotul învecinat parcelei aflate în studiu funcționează o firmă și un atelier reparații auto, iar peste strada I. C. Brătianu, există un alt atelier auto.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În zona studiată există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local (str. T. Vladimirescu și I. C. Brătianu);
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice;

Identificarea categoriei de teren se face prin Cartea funciară, parcela beneficiarilor având numărul PC 56234 - număr cadastral NC 2420 pentru lotul de 300,00 mp în acte și 288,00mp după măsurare.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din Studiul geotehnic efectuat de SC Nord Proiect SA Botoșani, se desprind următoarele concluzii:

-din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul nu prezintă pericolul acumulării apelor pluviale. Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de cca. 4,00 m de la CTN determinat în foraje, cu fluctuații pe verticală funcție de regimul precipitațiilor.

-din punct de vedere al probabilității de producere a alunecărilor de teren, zona este stabilă și nu este inundabilă.

-înainte de turnarea fundațiilor, va fi chemat obligatoriu proiectantul de specialitate pentru a verifica natura terenului de fundare și acesta va recomanda soluțiile pentru situațiile nou ivite.

Tectonica zonei

Municipiul Botoșani este situat în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRI P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.9
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

Ibănești-Borzești-Todireni (cca. 20 km).

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentre mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între anii 1893 - 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- ' În mai 1895 - ora 5 h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- ' În 28 decembrie 1898 - ora 1 h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- ' În 7 mai 1902 - ora 16 h 35 min., Botosani, gr., local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani - Curtești, Dorohoi se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Între anii 1893 - 1916 - pe linia Botoșani - Dorohoi s-au înregistrat cutremurele:

- ' În 10 septembrie 1893 - Botoșani gr. 3, Curtesti gr. 3;
- ' În 31 august 1884 - Botoșani gr. 4, Dorohoi gr. 3;
- ' În 6 februarie 1904 - Botoșani gr. 3;
- ' În 6 octombrie 1908 - Botoșani gr.4;
- ' În 7 iunie 1912 - Botoșani grd. 4 și Dorohoi gr.4.

Clima zonei studiate

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 0 C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm., cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie - august, după care scad, în intervalul decembrie-aprilie.

În zona muncipiului Botoșani și a comunelor limitrofe, sunt dominante vânturile de nord-est (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord - est (6,4 %). Ca urmare, roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Condiții de fundare

• Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate. Construcția propusă se poate edifica pe amplasamentul propus.

- Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos cu intercalații de nisip.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare.

Presiunea de calcul, pentru stratul de fundare, se poate considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,5$ m de la cota CTN - $P_{pl} = 185$ Kpa;
- iar presiunea efectivă aplicată asupra terenului de fundare va respecta condiția:
 $P_{ef} \leq P_{pl}$.

• La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și de natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 și C29- 86.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRI P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.10
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

- La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține municipiul Botoșani, zona C - după STAS 10101/21-92 și zona B - după STAS 10101/20-92.

- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv normele P.S.I.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Zona amplasamentului are stabilitatea generală și locală asigurată. Nu se semnalează pe amplasament existența accidentelor subterane - beciuri etc.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncime de 4,00 ml de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adancime de îngheț

În conformitate cu Normativul P100-1/2006, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$;

- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț – dezgheț, conform STAS 6054-77, este între 1, 05 -1,10 m.

3.11. Analiza fondului construit existent

În zona propusă pentru amplasarea noii construcții, există și alte construcții. Starea clădirilor: clădiri bune și foarte bune.

În zona extinsă, avem prezente construcții noi și vechi, lucru ilustrat pe Planșa U2, Situația existentă.

3.12. Echiparea existentă

În zona amplasamentului, situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului, există alimentare cu apă rece în sistem centralizat.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona amplasamentului, există canalizare în sistem centralizat.

Alimentare cu energie electrică

În prezent, în zonă, în imediata vecinătate a amplasamentului, există rețea de energie electrică și de telecomunicații: rețele electrice aeriene, de joasă tensiune, existând și iluminat public.

Telefonie

Imobilele (parcelele) aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la o rețea telefonică (și de internet) aeriană.

Construcția ce face obiectul actualului PUD va putea fi racordată la această rețea de comunicații. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM), prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Porțiunea din strada T. Vladimirescu, unde se află parcela în studiu, nu are rețea de distribuție a căldurii, dar există rețea de gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiari, este construirea unei spălătorii auto cu birouri și spațiile anexă, regim de înălțime P+1, construcție realizată pe cadre de beton armat, cu

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.11
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

închideri din zidărie BCA de 0,25m, cu termosistem de 0,10 m, planșeu din beton armat peste parter. Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

1. SPĂLĂTORIE AUTO P+1 cuprinzand:

la Parter: două boxe pentru spălat mașini, hol acces, prevăzut o scară acces la etaj, încăpere pentru compresor, spațiu de depozitare și vânzare piese auto, cu acces pietonal separat din str.I.C.Brătianu. În exterior este prevăzut un podest cu trepte de acces la cota±0,00 la Etaj: 2 birouri, 1 baie și 1 spațiu depozitare.

A c = 118,61 mp; Acd = 211,49 mp;

Dimensiuni: în plan se înscriu în 7,95 m x 17,61 m

H min cornișă = 5.50 m; H max(coama) = 10,00 m

- POT propus = 41,18% (max. 45%)

- CUT propus = 0.73 (max. 1.00)

2. TROTUARE: trotuar perimetral clădire, de 0,50m din dale beton mici, prefabricate.

Suprafața platforme pietonale / pavate = 19,80 mp

3. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră, telefonizare și internet.

4. SPAȚIILE VERZI-AMENAJĂRILE EXTERIOARE: conform cerințelor din certificatul de urbanism, vor ocupa o suprafață de minim 29,00 mp- reprezentând 10% din teritoriul parcelei.

Suprafața spații verzi amenajate conform prezentei propuneri urbanistice = 31,80 mp

5. PLATFORMĂ AUTO+ACCESE, PARCĂRI: acces carosabil betonat, din str. T. Vladimirescu, 3 locuri de parcare, amenajate conform Planșei U3, Reglementări urbanistice.

Platforma auto va avea 3 locuri pentru așteptare și uscare. Platforma va fi marcată cu marcaje auto și va fi executată conform normativelor în vigoare privitor la spalatoriile auto – pante pluviale, colectarea apelor uzate, rigole.

Accesul auto și pietonal în clădire se face prin partea frontală, iar accesul pentru spațiu de depozitare și vânzare piese auto se va face prin partea laterală a clădirii.

Suprafața platforme betonate / pavate = 117,80 mp

6. ÎMPREJMUIREA lotului există: un gard de zidărie din blocheți acces

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și cu resursele urbanistice oferite de parcelă. De asemenea, cu cerințele specifice de derulare a investiției.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de servicii de tip urban.

Clasa de importanță III,

Categoria de importanță C.

Clădirea propusă ca spălătorie auto + birouri va avea structura realizată pe cadre de beton armat, cu închideri din zidărie BCA de 0,25m, cu termosistem de 0,10 m, planșeu din beton armat peste parter, turnat la fața locului, și planșeu din lemn de rășinoase ecarisat și ignifugat peste etaj.

Șarpanta din lemn de rășinoase, o învelitoare din tablă tip țiglă, cu scurgeri la jgheaburi și burlanele exterioare.

Golurile vor fi prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie din PVC, geam termopan, cu calitate sporite de termoizolare. Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și cerințele de derulare a investiției.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

DISTANȚE

Construcția propusă va fi realizată la distanța minimă de 1,00 m față de gardul

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.12
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

existent din blocheți dinspre proprietatea Chiriac Ilie, respectiv la 1,00 m față de limita de proprietate dinspre strada I. C. Brătianu. În privința celorlalte laturi, mai puțin sensibile ale amplasamentului noii construcții, distanțele vor fi variabile, spre strada T. Vladimirescu, plecând de la 1,88m și ajungând la 0,80m.

4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu zona studiată

Integrarea și amenajarea noii construcții propuse și armonizarea cu cele existente în arealul mai larg al UTR 4, se va realiza prin funcțiunea dominantă, prin regimul de înălțime, prin stilul arhitectonic adoptat de proiectant, prin finisajele și materialele utilizate în construire.

Înălțimea construcțiilor din imediata apropiere este de la 5,00m la 10,00 m.

Înălțimea construcțiilor dintr-o zonă mai largă este, de asemeni, de la 5,00m la 10,00 m.

4.5. Intervenții asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente

Datorită funcțiunii dominante, locuire de tip urban, dintr-o zonă mai largă din jurul parcelei studiate, armonizarea cu construcțiile existente în zonă va fi asigurată prin regimul de înălțime redus al construcției, P+1 și parțial P.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasamentul noii construcții în cadrul parcelei, cum se spune în limbaj profesional, s-a propus luându-se în calcul atât forma parcelei cumpărate, situarea parcelei în raport cu parcela alăturată, față de aliniament, concluziile studiului geologic efectuat cât și cerințele beneficiarilor.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă, și nu va influența semnificativ zona din punct de vedere ecologic. Reamintim că, prin PUG Botoșani, destinația zonei a fost schimbată, din terenuri agricole în subzonă rezidențială.

Îndepartarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și firma abilitată de a efectua astfel de servicii, Urban Serv SA. În amplasarea locului de depozitare și staționare a pubelelor vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Astfel, pubelele vor fi amplasate obligatoriu pe proprietate, loc ce va oferi protecție vizuală.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. – ul prezent nu sunt propuse spre a fi realizate obiective publice.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare

Împrejmuirea rămâne cea existentă, a proprietății, adică un gard metalic de-a lungul străzilor și gard din zidărie blocheți spre proprietatea Chirilă Ilie.

Pe lotul beneficiarilor HORICEANU Mihai și Larisa se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice circulației

Terenul din cadrul zonei studiate este ușor înclinat, cu panta spre nord-est.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.13
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

Construcția propusă va influența ușor traficul auto și pietonal din zonă, încadrându-se în limitele normale ale unui urban.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Clădirea va avea cota ± 0.00 la o înălțime de 0,45 m față de CTS.

Vor fi necesare și rigole de scurgere a apelor pluviale de la sud spre nord-est, în sensul curgerii naturale a apelor meteorice pe parcelă.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii se va face prin intermediul unui bransament, din rețeaua existentă din incinta proprietății asigurând debitul pentru consumul de apă menajeră, corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90.

Racordul exterior de apă este prevăzut în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime, la adâncime de minim 1,10 m. Înregistrarea consumului de apă rece, pentru beneficiarilor HORICEANU Mihai și Larisa se va face cu un apometru, montat în căminul pentru apometru proiectat, amplasat pe parcela proprie.

Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea menajeră de la grupul sanitar și separatorul de hidrocarburi va fi racordată în rețeaua de canalizare menajeră propusă în incintă.

Apele uzate de la spălătorie vor trece prin decantorul de nămol și separatorul de hidrocarburi pentru reținerea nămolului, uleiurilor și a produselor petroliere, apoi vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră orășenească..

Decantorul de nămol și separatorul de hidrocarburi cu dimensiunile 2,80 m x 1,40 m; h=3,15 pentru cele 2 compartimente (intrare – ieșire) și 1,20 x 1 m; h=1,70 m pentru compartimentul colectare produse petroliere.

Apa uzată provenită de la spălătorie auto va pătrunde în primul compartiment în care nămolul va fi reținut, va pătrunde pe sub peretele despărțitor în compartimentul 2 pentru decantare, iar produsele petroliere se vor ridica la suprafața apei, în special în primul compartiment și numai accidental - dacă va pătrunde în compartimentul al doilea - se vor ridica tot la suprafața apei.

Colectarea produselor petroliere se va realiza prin deschiderea robinetelor din compartimentul 3.

Uleiurile și produsele petroliere colectate de la separatorul de hidrocarburi vor fi depozitate în bidoane metalice și transportate la unități care achiziționează produse petroliere uzate.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la furnizorii de utilități și a celorlate avize solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va asigura local, prin intermediul unui boiler electric.

Alimentarea cu căldură a construcțiilor

Instalația de încălzire în birou, grup sanitar și magazinul de piese auto – se va realiza cu convectoare electrice.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene,
- clădirea va fi dotată cu aparate electrice pentru iluminat, pompă, convertor;

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1 SPĂLĂTORIE AUTO + BIROURI Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 96, Mun. Botoșani	Pag.14
	BENEFICIAR : HORICEANU Mihai și Larisa	Faza
	PROIECT NR. 206 / 2013	P.U.D.

• la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică, vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE155, PE136

Se prevede realizarea unui racord electric de joasă tensiune de la cea mai apropiată sursă e-ON. Ea se găsește în stradă, la 2,90 m de aliniamentul parcelei.

Instalații de telecomunicații

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua telefonică a municipiului Botoșani.

Ea este prezentă la 4,5 m de aliniament, ca rețea aeriană. Prin ea, este posibilă racordarea și la internet.

Recomandări tehnice

1. Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune, precum și amplasarea contorului propriu se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de un proiectant autorizat sau de e-ON, la comanda beneficiarilor.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor: spălătorie auto și birouri.
- zona cu spații verzi și spații plantate;
- zona pentru echipare edilitară-căi de comunicație și amenajări aferente (parcaje);

Propunerile care se instituie în zonă sunt prezentate în Planșa U3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

INDICI DE CONTROL INCINTĂ:

Indici prescriși prin CU eliberat investitorului:

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR: P.O.T.= maxim 45%

Propus, procentul de ocupare va fi P.O.T.= 41,18 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T. = 1,00

Propus, coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. = 0,73

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelorlor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații noi pentru servicii, crescând astfel gradul de confort pentru locuitorii municipiului.

6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiară, cu toate etapele unei investiții:

1. Echiparea cu utilități
2. Construcție P; P+1.
3. Platforme și trotuare de incintă
4. Acces carosabil
5. Spații verzi
6. Realizare porți în împrejmuirea proprietății

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (PTh- DE)

După obținerea aprobării PUD printr-o Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Botoșani, beneficiarii HORICEANU Mihai și Larisa, pe baza noului CU emis vor putea trece la faza de autorizare a construcției.

Proiectant,
arh. urbanist Monica Bacinschi