



PROIECT: **Nr. 172/2013**

***CONSTRUIRE IMOBIL P+M CU FUNCTIUNI DE SERVICE
AUTO,MAGAZIN PISE AUTO,LOCUINTA LA MANSARDA***

FAZA: **Plan Urbanistic de Detaliu**

PROIECTANT: ***S.C."ACS DESIGN-PROIECT"SRL
BOTOȘANI,Soseaua Iasului nr.11
Tel-fax : 0231. 515431***

BENEFICIAR: **LAZAR CRISTIAN VASILE**

AMPLASAMENT: **Str.A.S.PUSKIN Nr.f.n.,Nr.cad/CF52762
P.C.401/10 ;401/18 ;399/10 ;399/29
BOTOSANI**

LISTA VECINATATILOR

- 1. NORD, Proprietate –Iurea Iulian, Str.A.S.Puskin 124.**
- 2. EST, Str.A.S. Puskin**
- 3. SUD , Propr.S.C. PADRE-TON SRLStr.A.S. Puskin nr.128**
- 4. VEST, Proprietate -Cirimpei Aurel, Str.Pod de Piatra nr.**

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 172/2013

FAZA: P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBIL P+M CU FUNCTIUNI DE SERVICE AUTO,MAGAZIN PISE AUTO,LOCUINTA LA MANSARDA

BENEFICIAR: LAZAR CRISTIAN VASILE

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru constructia unui imobil P+M,cu functiuni de sevice auto,magazin de piese si locuinta la mansarda,imobil situat in Botosani,Strada A.S.Puskin f.n.P.C. 401/10 ;401/18 ;399/10 ;399/29, proprietate :

LAZAR CRISTIAN VASILE,

in vederea obtinerii aprobarii in Consiliului Local al Municipiului .

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 în, zona A.S.Puskin f.n.P.C. 401/10 ;401/18 ;399/10 ;399/29.

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

LAZAR CRISTIAN VASILE,

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar si proiectant având ca obiect, realizarea imobilului.

Investitorul, își propune dezvoltarea activitatii de prestari servicii care va asigura un numar de 8 de locuri de munca si spatii aferente.

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 LAZAR CRISTIAN VASILE, situat în partea de sud a municipiului, zona A.S.Puskin nr. F.n

Terenul de tip "trapezoidal", în suprafata de 1475 mp, are lungimea laturilor de 70,35 m în partea nordica, 26,40 în partea vestica, 24,38 în partea estica la strada A.S.Puskinsi de 70,36 în sud.

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

Situatia juridica a terenului în cauza :

Proprietatea persoanei : LAZAR CRISTIAN VASILE

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.59. 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 prestari servicii zona U.T.R. nr. 59

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

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

Accesul principal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe strada A.S.Puskin - artera de circulatie importanta a municipiului.

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.

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 Cirimpei Aurel la vest
- strada A.S.Puskin (la est)
- teren privat S.C. PADRE TON SRL (la sud)

Zona studiata este ocupata 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 curti-constructii ,cu urmatorii coeficienti existenti :
POT =0,00% ;CUT = 0,00

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. 456 din 01.08.2013 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 comerciale,statia de epurare,spatii de prestari servicii.

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 LAZAR CRISTIAN VASILE

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 terenuri libere,

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 A.S.Puskin, 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 P+M cu functiuni de service si magazin piese auto, spatiu dotat cu toate utilitatile buneii functionari, respectiv:

- spatii pentru vestiare
- spatii pentru grupuri sanitare
- spatii de servire a mesei

Locuinta in partea din spate la mansarda.

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor:

IMOBIL P+M CU FUNCTIUNI DE SERVICE AUTO, MAGAZIN PISE AUTO, LOCUINTA LA MANSARDA

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

SPATII COMERCIALE (MAGAZIN PISE AUTO)

SPATII PENTRU INTERVENTII LA AUTOTURISME-SERVICE AUTO

LOCUINTA UNIFAMILIALA LA MANSARDA

Dimensiuni : în plan 33,50 m x 10,30 m

H cornisa =4,00 m; Hmax. =6,95m

S.C.= 327,00 mp

PLATFORMA BETONATA DE INCINTA SI CIRCULATII PIETONALE

Dimensiuni : în plan 46,90 m x 10,10 m

S.C.= 596,65 mp

Spatii verzi amenajate, pergola de protectie pe toate laturile perimetrare
559,95 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 alea 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.

IMOBIL P+M CU FUNCTIUNI DE SERVICE AUTO, MAGAZIN PISE AUTO, LOCUINTA LA MANSARDA:

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

Corpul cladirii din partea frontala, sa va realiza pe structura metalica, cu regim de inaltime P+E. si suprafata de aproximativ 60 ,00 mp ,si va adapostii spatiu pentru magazin piese auto, in continuare spatiu pentru service auto in suprafata de 220 mp, in partea din spate accesul la locuinta de la mansarda.

Structura de rezistenta :

deschidere de 4,50 mp cu travei de 4.50 m, si acoperire tip sarpanta metalica, cu învelitoare din tabla - vopsita.

Acoperisul va avea pante.

Închiderile vor fi panouri si din tâmplarie de aluminiu sau PVC. la strada si zidarie in rest.

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

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

4.0. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea unei cladiri pe frontul de sud si est.

- DISTANTE

8,85m - fata de limita proprietatii nordice

1,90 m-fata de limita proprietatii estice la strada A.S. Puskin

1,10 m -fata de limita proprietatii sudice

40,36 m -fata de limita vestica a proprietatii

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto si pietonal, în incinta se realizeaza dinspre est ,din strada A.S. Puskin

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.

4.0. 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.

4.0. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Platforma existenta,va fi cuprinsa in platforma accesului auto .

4.0. 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.

4.0. 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.

4.0. 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 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.

4.0. 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.

4.0. 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 unor locuri de parcare pentru salariati si beneficiari.

4.0. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan pe doua paliere incinta si carosabilul strazii cu diferenta de nivel de 0,50 m. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în plansa nr. 2.3.- Sectiuni prin teren.

4.0. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante. Cladirea propusa va avea cota +/- 0.00 la cota 208,40 NMN, cu max. 30 cm sub cota trotuarului .

4.0. 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 11,60 m fata de axul strazii A.S.Puskin, la distanta de 5,60 m fata de rigola strazii si la distanta de 1,90 m fata de limita proprietatii stradale.

Distanta minima a constructiilor fata de limitele celelalte va fi de: 1,10- la sud si 8,70 la nord.

ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

P+M

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosinta principala propusa a terenului este: **SERVICE AUTO**

Suprafata teren = 1 475 mp

Procent de ocupare existent	P.O.T. = 0,00 %
	C.U.T. = 0,0

PROPUS :	P.O.T. = 22,20 %
	C.U.T. = 0,45

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 în 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 A.S.Puskin,propunandu-se prin studiu si amenajarea curtii prin platforma carosabila de incarcare,descarcare,intoarcere si parcare autoturisme.

6. CONCLUZII

6.0. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiei propuse în zona, creeaza spatii pentru prestari servicii-service auto,aproximativ 8 locuri de munca.

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, 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 BOSANI VA PUTEA TRECE LA FAZELE URMATOARE.

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

intocmit
Arh. DOREL BURSUC

coord.urbanistic
c.arh. M.Mihailescu