



PROIECT: Nr. 189/2014
**CONSTRUIRE LOCUINTA P,
SI ANEXA GOSPODAREASCA**

FAZA: Plan Urbanistic de Detaliu

PROIECTANT: S.C."ACS DESIGN-PROIECT"SRL
BOTOŞANI,Şoseaua Iaşului
Nr.11, tel. 0231. 515431

BENEFICIAR: Măndrescu Mihai, str.Doboşari, nr. 17, mun. Botosani

AMPLASAMENT: str.Doboşari, nr. 17, mun. Botosani,
identificat NC 62330- CF 62330,
mun. BOTOSANI

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Nr. PROIECT 189/2014 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. CONSTRUIRE LOCUINTA P, SI ANEXA GOSPODAREASCĂ

AMPLASAMENT: **str.Doboșari, nr. 17, mun. Botosani,**
 identificat NC 62330- CF 62330,

BENEFICIAR: Măndrescu Mihai

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism , pentru realizarea unei locuinte P, si anexă gospodărească, în vederea trecerii la elaborarea documentatiei tehnico-economice, în baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat pe strada Doboșari, nr. 17, identificat NC 62330, si CF 62330, mun. BOTOSANI.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea constructie este proprietate privata Măndrescu Mihai, conf. :

- Certificatului de moștenitor. nr. 90/14.12.2010
- Certificatului de moștenitor. nr. 52/23.05.2003.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de Carte Funciara din ianuarie 2014.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect realizarea unei locuinte P+M, și anexă gospodărească.

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 Măndrescu Mihai.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului.

Situatia juridica a terenului pe care se propune locuinta P, și Anexa gospodărească ,este proprietate privata Măndrescu Mihai, conf. :

- Certificatului de moștenitor. nr. 90/14.12.2010
- Certificatului de moștenitor. nr. 52/23.05.2003.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de Carte Funciara din ianuarie 2014.

Steren – 734,00mp

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare cu exceptia ridicarii topografice cu avizul Oficiului Cadastral,.

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.19 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban și rural ,zonă de **LMrf1** P,P+ 1,P+2 (pâna la 10,0m)

Conform PUG Botosani,terenul studiat,avand numar cadastral 62330,

Conform **art.7** –Reguli cu privire la zonele si subzonele functionale din **R.L.U.**,

- **art.7.3.1.15**-cladirile izolate vor avea suprafata construita mai mare de 64,00 mp
- **art.7.3.2.b..24,CLMB** ,are posibilitatea sa hotarasca in baza unor documentatii corespuzatoare,majorarea indicilor in situatia comasarii a doua parcele,dintre care una este neconstruibila cu urmatoarele valori :

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.19, de construire locuinta P, si anexă.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

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

Accesul principal carosabil si pietonal pe proprietate propus, se realizeaza dinspre NE, din strada Doboșari.

In prezent strada sus mentionată asigura circulatia auto pe doua sensuri,

Parcarea în zona studiata va fi asigurata in garajul propus (anexă gospodărească) pe proprietate.

3.1. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de doleantele beneficiarului si de forma terenului disponibil aprox. dreptunghiular in S – 734,00 mp, cu front de 30,45 m la strada Doboșari si in profunzime de maxim 24,43m.

Zonele de amplasament si vecinatatile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – proprietate privata – Crețu Costache, strada Hatman Arbore nr.52
- V – proprietate privata – Condurache Gheorghe, strada Hatman Arbore nr.48
- S – proprietate privata – Pănzaru Emil. strada Doboșari nr.15

3.2. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBER

Terenu este, in prezent, cu destinatia de curti-constructii și arabil, conf. C.U. nr. 28/27.01.2014, in totalitatea sa de 734,00 mp, pe care se afla amplasata o locuință parter și magazie de lemn cu invelitoare de azbociment propusa demolarii cu SC – 74,00mp, regim inaltime – P.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona, in momentul de fata, conf. PUG Botosani, U.T.R. nr. 19 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban și rural P,P+ 1, (pana la 10,0m).

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadreaza 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, practic, plat, orizontal.

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 încadreaza 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.

4. REGLEMENTARI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unei locuinte P+M, și anexă gospodărească, in prealabil cu desfiintarea locuinței – P existente, SC – 74,00mp.

4.1. LOCUINTA P,

SC sol – 125,00 mp,

SC desf. – 125,00 mp, cuprinzând :

- parter, SC – 125 mp :
- terasa acces, camera de zi, bucatarie, gr. sanit. ,dormitoare .

- dimensiuni max. în plan :12,00 m x 10,50 m.

- h max.coama = 7,00 m fata de C.T.S., h min. streasina = 3,50 m fata de C.T.S .

ANEXA, SC – 48,00 MP:

- dimensiuni max. în plan :6,00 m x 8,00 m.

- h max.coama = 3,50 m fata de C.T.A., h min. streasina = 2,75 m fata de C.T.A .

4.2. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTA:

- racorduri, conform normativelor, la toate rețelele edilitare prezente în zona.

4.3. AMENAJARI EXTERIOARE:

- împrejmuirea incintei – cu stalpi beton și grilaje metalice, cu fundații și soclu și cu lungimea totală de 59,50 m, poarta acces pietonal – 1.00m, accesul în garaj făcându-se de pe lămă frontală a proprietății.
- arbuști și amenajări peisagistice de-a lungul circulațiilor pietonale și a frontului către strada Dobosari.
- platforme betonate – accesul în garaj,
- alei pietonale dalate,
- spații verzi .

4.4. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMATIA CLADIRII PROPUSE

Amplasarea și funcționalitatea locuinței P, propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției, aliniamente propuse față de limitele proprietății:

- la N - la min. 13,85 m, aliniament frontal față de limită proprietății către
- la SE – la min. 5,00 m, aliniament lateral-stângă față de limită proprietății către proprietatea Panyaru Emil,
- la NV – la 1,95 m, aliniament spate paralel cu limită proprietății către proprietatea Condurache Gheorghe, fatada doar cu ferestre de ventilație,

Amplasare anexă(garaj):

- frontal – la limită proprietății către strada Doboșari, accesul în garaj realizându-se pe această latură,

4.5.SISTEM CONSTRUCTIV

Proiectul prevede realizarea unei locuințe P, având funcțiunea unică de locuire.

Clădirea va fi realizată pe varianta de structură mixtă, zidărie portantă și stalpi-grinzi b.a. cu umplutura de zidărie, pe fundații continue și izolate, în regim de înălțime – P.

Structura de rezistență va avea 2 deschideri principale de 3,85 și 2,25m cu travei de 1,80-4,20-2,55 (m), planșee din beton armat, compartimentări din zidărie de 25cm respectiv pereți din rigips. Acoperire va fi tip șarpantă din lemn, cu hidro- și termo- izolație, cu învelițoare din tablă tip 'tigla'.

Închiderile vor fi din zidărie de 25cm +termosistem de 10cm și din tâmplărie PVC cu geam termopan.

Compartimentările se execută din plăci rigips pe schelet metalic -10 cm, sau din zidărie portantă de 25 cm.

Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile.

Clădirea fi dotată cu instalație interioară completă respectiv pentru iluminat interior și forță, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, instalație de încălzire cu radiatoare pe apă caldă cu bilere, canalizare menajeră și pluvială.

Garajul se va realiza pe structură metalică, cu închideri din panouri metalice cu termoizolație tip 'sandwich', cu fundație continuă.

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA NOULUI OBIECTIV

- COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea (v. 4.1) a unei locuințe P, cu dimensiuni maxime în plan de 12,00 m x 10,50 (m), cu acoperire în 2 ape și cu Hmax – 7,50m față de C.T.A.

- DISTANTE

Construcțiile se vor amplasa cu retrageri fata de aliniamentele proprietatii, conform plansa A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE, dupa cum urmeaza:

Locuinta P

- la N - la min. 13,85 m, aliniament frontal fata de limita proprietatii catre
- la SE – la min. 5,00 m, aliniament lateral-stanga fata de limita proprietatii catre proprietatea Panyaru Emil,
- la NV – la 1,95 m, aliniament spate paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Condurache Gheorghe, fatada doar cu ferestre de ventilatie,

Garaj(Anexa):

- frontal – la limita proprietatii catre strada Dobosari, accesul in garaj realizandu-se pe aceasta latura,

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto la garaj si cel pietonal se realizeaza dinspre E – strada Dobosari.

- ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR
strada Dobosari.

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 – sarpana in doua ape, tipologie existenta in vecinatati.

4.8. 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.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Aceste lucrari consta în realizarea, reabilitarea unei fâșiei de spatiu verde paralel cu trotuarul la strada Dobosari.

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

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plat, orizontal.

4.11. LUCRARI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALA

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante.

Cladirea propusa va avea cota +- 0.00 cu max. 35 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 constructii, propus:

- LOCUINTA P:
- la N - la min. 13,85 m, aliniament frontal fata de limita proprietatii catre
- la SE – la min. 5,00 m, aliniament lateral-stanga fata de limita proprietatii catre proprietatea Panyaru Emil,
- la NV – la 1,95 m, aliniament spate paralel cu limita proprietatii catre proprietatea Condurache Gheorghe, fatada doar cu ferestre de ventilatie,

- GARAJ(ANEZĂ):

- frontal – la limita proprietatii catre strada Dobosari, acesul in garaj realizandu-se pe aceasta latura,

• ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR PROPUSE -

LOCUINTA P - h max.coama = 7,50 m fata de C.T.A., h min. streasina = 3,50 m fata de C.T.A .

GARAJ, P –situat la cota de +2,75 fata de locuinta al carui acoperis terasa va fi terasa locuintei

- h max.coama = 3,50 m fata de C.T.A., h min. streasina = 2,75 m fata de C.T.A .

5. INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principala propusa este: LOCUINTA P cu anexa.

Suprafata studiata =734,00 mp,

EXISTENT :

P.O.T.= 10,08%

C.U.T. = 0,11

PROPUS :

POT = 17,50%

C.U.T. = 0,25

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 rețeaua electrica existentă.

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 – din reseaua municipala

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

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Intre reseaua stradala si locuinta P si perimetral casei se propune o alee dalata in care se va desfasura circulatia pietonala si o alee betonata pentru rezolvarea 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

- Desfiintare constructie P – 75,00mp.
- Echipare edilitara - racorduri: apa, energie electrica, canalizare
- Edificare constructii
- Spatii verzi, amenajari exterioare, împrejmuire

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

Lista vecinatati

- **N – proprietate privata – Crețu Costache, strada Hatman Arbore nr.52**
- **V – proprietate privata – Condurache Gheorghe, strada Hatman Arbore nr.48**
- **S – proprietate privata – Pănzaru Emil. strada Doboșari nr.15**