

**PROIECT:** Nr. 167/2013  
*EXTINDERE APARTAMENT*  
*Nr 4,PARTER*  
**SPATII PENTRU LOCUINTA**

**FAZA:** Plan Urbanistic de Detaliu

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

**BENEFICIAR:** P INTILEI DANUT  
Strada Prieteniei nr.3,apartament nr.4,Sc.D,parter  
**BOTOSANI**

**AMPLASAMENT:** Strada Prieteniei nr.3,apartament nr.4,Sc.D,parter  
**BOTOSANI**

# **S.C. 'ACS DESIGN PROIECT' S.R.L.**

BOTOSANI Str. Marchian Nr. 12, bl. 12, sc. A, ap. 03

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

Proiectant general:  
S.C."ACS DESIGN PROIECT"SRL BOTOSANI

Sef Proiect:  
Arh. Dorel Bursuc

Proiectant de specialitate:  
C.arh.Mihailescu Mihai

Ridicare topografica:  
Birou de proiectare Cimpoi Petru BOTOSANI

# **1. INTRODUCERE**

## **1.0. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Nr. PROIECT 80/2013 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT. EXTINDERE APARTAMENT

AMPLASAMENT: str. Prieteniei Nr. 3,sc.D,bloc V3,ap.4.

BENEFICIAR: Pintilei Danut

## **2.0. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru extinderea apartamentului proprietate ,situat la parterul blocului cu locuinte colective,imobil P+4, cuprinzând, la parter si etaje ,spatii de locuit, proprietar : Pintilei Danut,apartament nr.4, în vederea obtinerii aprobarii si concesiunii suprafetei de 13,00 mp,comasata cu suprafata de 9,00 mp.teren concesiunat in baza Contractului de concesiune nr.4171/01.06.2011.

Amplasamentul lucrarii este situat în, zona str. Prieteniei Nr. 3,sc.D,bloc V3,ap.4.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investitie, este proprietatea CL Botosani.

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

Investitorul, își propune marirea spatiilor de locuit.

## 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 CLM Botosani, situat în partea de nord-vest a municipiului, zona str. Prieteniei Nr. 3,sc.D,bloc V3,ap.4.

Terenul de tip "colt", are un front de 18,95 m la strada (spre est), un front de 25,32 m lateral(spre sud) .

Blocurilor (în partea de vest) si se învecineaza cu alveola din incinta.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului , folosinta actuala fiind teren cu cladiri de locuit si prestari servicii,intercalat cu profil comert alimentar si alimentatie publica.

Situatia juridica a terenului în cauza este: proprietate Primariei,aflat in administrarea C.L.M. Botosani.

##### 2.1.0. concluziile studiilor de fundamentare

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

##### 2.1.0. 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.34. 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 locuit, zona U.T.R. nr. 34

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### 3.0. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

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

Accesul principal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe str. Prieteniei.Alee de acces in cvartal (dinspre est), se va utiliza ca acces de serviciu pentru obiectivului propus.

In prezent strazile sus mentionate au 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 extinderii este asigurata, existând locuri pe strada si in alveola, în dreptul frontului stradal.

#### 3.0. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil dreptunghiular, cu front de 2,09 m la nord, un front de 6,20 m la allee (spre est), având suprafata totala de 13,00 mp.

Zonele de amplasament si vecinatatile de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- allee de acces
- locuinte colective P+4
- Scoala generala nr.12

Zona studiata este ocupata de locuinte, institutii, respectiv curti constructii, strazi domeniu public.

#### 3.0. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ,este liber în prezent,aflandu-se langa blocul proprietarilor de apartamente.

La elaborarea P.U.D. terenul se considera liber având în vedere faptul ca autorizarea extinderii se va face în baza aprobarii prezentei documentatii ,a concesiunii terenului si

a Certificatului de Urbanism nr. 312 din 05.06.2013 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

### 3.0. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte cu dotari aferente comerț – prestari servicii, dotari pentru culte si de învățământ.

### 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+4 .

### 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 (terenuri de sub locuinte)
- Terenul destinat unitatii propuse - proprietate de stat aflat in administrarea CLM

### 3.0. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza peste nivelul cu trotuarului cu cca 10 cm (CTN =150,10 NMN).

### 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+4
- în partea de Sud de locuinte cu regim de înaltime parter si P+4,
- în partea de Est ,curte interioara.

Cladirile sunt construite în perioada între 1985 –2000 si prezinta în general stare buna si f. buna

### 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, 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

Instalatii termice

#### 4. REGLEMENTARI

##### 4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unui extinderi:

Proiectul prevede realizarea unei extinderi in suprafata de 13,00 mp, adiacent extinderii initiale de 9,00, pe teren concesionat, conform Contractului de concesiune nr.4171/01.06.2011, rezultand extindere fata de limita initiala a imobilului de 22,00 mp, si amenajarea unei suprafete de teren de aproximativ 25,00 mp :

##### 4.1. EXTINDERE APARTAMENTE - P cuprinzând:

- la parter: extindere apartament

Dimensiuni : în plan 3,55m x 6,20 m, din care se va scadea suprafata concesionata de 9,00 mp

H cornisa = 2,50 m; Hmax. = 3,10 m

4.2. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTA: alimentare cu apa si energie electrica, canalizare pluviala, canalizare menajera.

4.3. SPATII VERZI-AMENAJARI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantatii de aliniament cu aleea.

##### 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.

##### EXTINDERE APARTAMENTE -CLADIRE BIROURI:

Proiectul prevede realizarea unei extinderi pe partea de est a parcelei, amplasata pe frontul

Aleei de acces in incinta cvartalului.

Cladirea va fi realizata pe varianta traditionala - din zidarie cu o structura de rezistenta de zidarie si cadre de beton în regim de P .

Cladirea va adaposti functiuni complementare zonei de locuit.

Structura de rezistenta va avea o deschidere de 3,00 mp cu travei de 3.00 m, plansee din beton armat, compartimentari din zidarie respectiv pereti din rigips si acoperire tip terasa.

Acoperisul va avea terasa.

Închiderile vor fi din zidarie si din tâmplarie de aluminiu sau PVC.

Compartimentarile se executa din placi rigips pe schelet metalic -12,5 cm, sau din zidarie de 15 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 încălzire cu radiatoare pe apa

calda cu centrala termica proprie, canalizare menajera si pluviala

##### 4.0. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZITIONAL

Proiectul propune amplasarea unei cladiri monobloc de colt pe frontul de sud, flancata la vest de curtea de serviciu.

- DISTANTE

Constructia se va amplasa cu retragere pe aliniamentul fronturilor stradale.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto si pietonal, în incinta si la locuinta de serviciu se realizeaza dinspre est .

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizeaza aleea 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 realiza prin materialele traditionale utilizate si prin regimul de înaltime propus – Parter

#### 4.0. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

nu este cazul.

#### 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.

#### 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.

#### 4.0. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, cladirea va avea toate conditiile de norme igienico –

Pentru depozitarea gunoiului sunt realizate spatii speciale de colectare cu pubele. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si « Urbanserv »+

3. 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 public se propune amenajarea aleii de acces.

#### 4.0. 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 decorative

#### 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 0,10 m. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în

plansa nr. 02 - Reglementari.

#### 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 150,40 NMN, cu max. 30 cm peste 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 situat la distanta de 3,65 m fata de trotuar de acces in scara blocului

Distanta minima a constructiilor fata de limitele celelalte si cladirile vecine va fi de: 14,60- la est

#### **ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

**P**

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosinta principala propusa a terenului este: **EXTINDERE AP.de locuit**

Suprafata teren = 1964,20

Procent de ocupare P.O.T. = 29,29%

C.U.T. = 1,47

**PROPUS :**

POT = 29,95%

C.U.T. = 1,47

#### 4.0. ASIGURAREA UTILITATILOR

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

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente si in anexe cu corpuri incandescente.

Prizele vor fi cu contact de protectie montate in încaperile de service si depozite la

h=1,40 m si

in birouri la h=0,40 m. Pt. calculatoare se vor prevedea blocuri de câte 3 prize.

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.

**Instalatii de telecomunicatii**

Pentru constructia ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legatura la retea 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.

**Rețele termice**

Alimentarea cu caldura si apa calda menajera este posibila prin racordarea la retea de apa fierbinte a C.E.T. ARAD si amenajarea unui micropunct termic propriu care va asigura

necesarul de caldura si apa calda menajera. Varianta agreata de beneficiar pentru încălzirea

spatiilor este dotarea cladirii cu instalatie de climatizare.

#### **ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesele raman nemodificate.



## 6. CONCLUZII

### 5.0. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse în zona, creează spații pentru birouri, aproximativ 4 locuri de muncă.

### 5.0. MASURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

#### CATEGORIA DE LUCRĂRI

Eliberare amplasament

Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare

Construcție P

Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. • D.E.).

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local, investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primăria BOSANI VA PUTEA TRECE LA

FAZELE URMĂTOARE.

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

INTOCMIT

Arh. DOREL BURSUC

Proiectant de specialitate:

C.arh.Mihailescu Mihai