

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI

BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN

AMPLASAMENT : B-DUL GEORGE ENESCU,NR.5,SC.B,AP.1

PROIECTANT: S.C. "ACS DESIGN PROIECT "S.R.L.

**ADRESA PROIECTANT: STRADA MARCHIAN NR. 12 SC. A, AP. 3, JUDETUL
BOTOSANI**

Proiect nr. 176/2013

Exemplar nr.....

Proiectul contine piese scrise si desenate
August/ 2013

sef proiect: arh. Dorel Bursuc
coord.urbanistic.c.arh.M.Mihailescu

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARIII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general:

S.C. “ACS DESIGN PROIECT “S.R.L.

Sef Proiect:

Arh.Dorel Bursuc

COORDONATOR URBANISM:

cArh. MIHAI MIHAILESCU

Ridicare topografica:

Ing.Catalin Males

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

B O R D E R O U

I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele 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

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.4. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent
- 3.12. Echiparea 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 coditionari 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

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

- 4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)
4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

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**
- 2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI**
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE**
- 4. REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Proiectant general
S.C. ACS DESGN PROIECT SRL

Sef proiect
Arh. DOREL BURSUC

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR PROIECT: 176/2013 – FAZA P.U.D.

DENUMIRE PROIECT:

AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE
LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI

B-dul George Enescu,nr.5,sc.B,ap.1

BENEFICIAR:

PRICOPCIUC CONSTANTIN

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ACS DESIGN PROIECT SRL

DATA ELABORARII:

AUGUST 2013

1.2. Obiectul studiului

Obiectul studiului este elaborarea solutiei urbanistice pentru: AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI , in vederea obtinerii aprobarii de la Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico-economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat in B-dul George Enescu nr.5, BOTOSANI, Judetul BOTOSANI.

Terenul intravilan pe care se vor amenaja viitoarele investitii este in administrarea C.L.Botosani

Beneficiarul va schimba destinatia imobilului, din locuinta in spatii de birouri.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 318 din 05.06.2013 eliberat de Primaria Municipiului BOTOSANI.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Investitia se va realiza pe terenul intravilan, situat in B-dul George Enescu nr.5, BOTOSANI, Judetul BOTOSANI.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSAN, folosita actuala fiind de spatiu verde.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia nu a necesitat intocmirea de studii de fundamentare in afara ridicarii topografice. Ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza in anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate

Amplasamentul se situeaza in UTR 32 – conform P.U.G. – BOTOSANI – SUBzona rezidentiala (LMu1)cu cladiri P, P+4)pana la 10 m).

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul Pricopciuc Constantin, vin in concordanta cu functiunile existente in zona cu locuinte UTR 32– stabilite prin P.U.G. – BOTOSANI

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in B-dul George Enescu nr. 5, Botosani, Judetul Botosani. Accesul principal spre zona amplasamentului, se realizeaza de pe in B-dul George Enescu.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului, avand front de 7,50 m la limita de proprietate spre B-dul George Enescu, cu latimea de 1,12 m, dispune de o suprafata ce poate fi amenajat **de 8.40 mp.**

In vederea creerii accesului este necesar suprafata de 5,00 mp, care include aleea, treptele si podestul accesului in apartament.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- accesul in bloc cu casa scarii
- spatiu commercial in dreapta apartamentului cu acces din strada
- apartament proprietate privata la etaj.

Zona studiată este ocupată de locuințe, respectiv curți construcții, străzi, domeniu public, incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

IN PREZENT PE TEREN nu EXISTA CONSTRUCTII .

La elaborarea P.U.D. terenul se considera liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter de zona de locuinte si spatii comerciale si birouri.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime parter și P+4-E.

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

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in trei categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice
- Terenul destinat unitatii propuse – proprietate C.L.Botosani

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:

- Regiunea -Campia Moldovei
- Subregiunea: -Jijia superioara

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

Terenul prezinta o panta spre Nord

Stratificarea terenului este:

- Sol vegetal
- Argila prafoasa galbena, consistent vartoasa
- Apa subterana a fost interceptata la adancime de 2,50 m de la nivelul terenului
- Adancimea de inghet – dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1,10 m

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Zona amplasamentului are stabilitatea generala si locala asigurata. Nu se semnaleaza pe amplasament existenta accidentelor subterane – beciuri, etc.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,50 m de la nivelul terenului, fapt ce implica acordarea unor masuri deosebite la realizarea hidroizolatiei precum si a protectiei fundatiilor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancime de inghet

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100/92 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

- Ks –coeficient de seismicitate = 0,16
- Tc – perioada de colt = 0,7
- Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent

In zona propusa pentru amplasarea unitatii nu exista constructii.

3.12. Echipare existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare este completa:

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar este realizarea unui acces in apartament prin desfacerea parapetului ferestrei de la bucataria actuala a apartamentului si inlocuirea cu usa exterioara din PVC, CREEREA UNEI ALEI, A RAMPE DE SCARA SI A UNUI PODEST. cu urmatoarele capacitati functionale:

1. TROTUAR: trotuare din dale mici prefabricate $A_c = 1,65 \text{ mp}$
2. Rampa scara, $A_c = 1,05 \text{ mp}$
3. Podest, $A_c = 2,30 \text{ mp}$

Total suprafata propusa concesiunii 5,00 mp

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale si de derulare a investitiei.

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANTE

Accesul va fi amplasata limitrof limitei trotuarului,datorita spatiului existent ,ingust.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se face din reseaua stradala existenta

4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona, se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea tuturor constructiilor din imediata apropiere avand de la **5,00 m** la **12,00 m**.

4.5.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente

Solutia va urmarii frontal stradal existent,prin creerea unui obiect urban placut .

4.6.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada .

4.7. 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 constructiilor existente penrru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.8.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Accesul ce fac obiectul acestei lucrari nu va influenta poluarea din zona si nu vor influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic in 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.

4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

Aceste lucrari constau in realizarea de plantari de gazon si arbusti decorativi.

1.12. Profiluri transversale caracteristice + circulatie

Terenul in cadrul zonei studiate este inclinat, cu panta spre nord. constructia accesului nu va influenta traficul pietonal din zona, nefiind vorba de schimbarea destinatiei zonei.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Accesul nu necesita lucrari de sistematizare verticala importante.

4.14. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constuctiilor, POT, CUT)

Constructia este amplasata la limita trotuarului.

S.C. ACS DESIGN PROIECT E-mail	AMENAJARE ACCES EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU PENTRU BIROURI Botosani, B-dul George Enescu nr. 5,sc.B,ap.1, . BOTOSANI	
	BENEFICIAR: PRICOPCIUC CONSTANTIN PROIECT NR. 176//2013	faza PUD

TOTAL TEREN	8,40mp
TOTAL TEREN MASURAT	8,40
ACCES PROPUS	5.00 mp
ALEI,	1,65mp
RAMPA SCARA	1,05mp
PODEST	2,30 MP
TOTAL	5,00 MP

ALINIAREA CONSTRUCTILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele trotuarului si limita blocului existent

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Utilitatile existente vor fi pastrate ,nefiind cazul interventiilor asupra acestora.

CONCLUZII

1.Elementele constructive se recomanda a fi realizate din termosistem, tamplarie, etc. cu o conductivitate termica cel putin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate.

6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse creaza spatii pentru birouri.

4.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar

1. Eliberare amplasament
2. Platforme si alee
3. Spatii verzi, amenajari exterioare.

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

Proiectant general
S.C. ACS DESIGN PROIECT S.R.L.

Coord.urbanistic
c.arh.M.Mihailescu