

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE
ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DOROHOI**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE
ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DOROHOI**

BENEFICIAR: SC EXIMP IULIANA SRL DOROHOI

AMPLASAMENT: strada DUMBRAVA ROSIE NR.17 - DOROHOI

PROIECTANT: S.C. „DANIRAZ PROIECT” S.R.L. - BOTOȘANI

ADRESA PROIECTANT: STR. IULIU MANIU NR. 2 – BOTOȘANI

COORDONATOR RUR c.arh.MIHAI MIHAILESCU

Proiect nr: /2021

Exemplar nr.: 1

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

APRILIE 2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE
ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI**

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general: S.C. „DANIRAZ PROIECT” S.R.L. - BOTOȘANI

Sef proiect: Carh. Mihai Mihăilescu

Proiectat: c.arh. Mihai Mihăilescu

Topograf ing.Anton Cristian

Geolog ing.Diaconescu Iulian



BORDEROU

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 obiectului 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 documentatii 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
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural
- 3.5. 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. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele 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 relieful zonei.
- 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI

- 4.12. Profiluri transversale caracteristice
- 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 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 INCADRARE IN JUDET
- 2 INCADRARE IN TERITORIU
- 3 INCADRARE IN ZONA
- 4 INCADRARE IN PUG
- 5 SITUATIEI EXISTENTĂ
- 6 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 7 REGLEMENTARI EDILITARE
- 8 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proiectant general
S.C. DANIRAZ PROIECT S.R.L.

Sef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu



MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: aprilie/2021

DENUMIRE PROIECT: **P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN.**

DOROHOI AMPLASAMENT: DUMBRAVA ROSIE NR.17 - DOROHOI

BENEFICIAR: SC EXIMP IULIANA SRL DOROHOI

PROIECTANT GENERAL: S.C. DANIRAZ PROIECT S.R.L.

DATA ELABORARII: APRILIE 2021

1.2.Obiectul studiului:

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DOROHOI** si obtinerea unor spatii placute si elegante pentru activitati locuire si spatii pentru depozitare in vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Dorohoi. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, in baza careia urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentul lucrarii este situat in strada Dumbrava Rosie nr.17 din municipiul Dorohoi.

Terenul este situat conform PUG Dorohoi, aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilan, UTR nr.3, cu un Procent de ocupare a terenului(POT) de maxim 32% si un Coeficient de utilizare a terenului(CUT) de maxim 0,9, pe care se va amenaja viitoarea investitie.

Terenul este proprietatea SC Eximp Iuliana SRL Dorohoi si este inscris in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.55282.

Proiectul s-a intocmit in conformitate cu tema de proiectare stabilita de comun acord intre beneficiar si proiectant avand ca obiect **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DOROHOI**

Beneficiarul va pastra partial functiunea existenta a parcelei de teren , respectiv functiunea de locuire și va propune pe latura vest realizarea unei constructii cu functiunea de spatii pentru depozitare produse electrocasnice .

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr.327 din 11.11.2019 eliberat de Primaria Municipiului Dorohoi.

2.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1.Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat in str. Dumbrava Rosie nr.17 - Dorohoi

Terenul in forma paralelipipedică are un front la Vest cu strada Luceafarului de 42,25 m. Pe latura Sud se invecineaza cu strada Dumbrava Rosie cu o deaschidere de 38,26 m, pe latura Est cu strada Zimbrului avand o deschidere de 38,67 m, iar la Nord cu terenul proprietatea privata a domnului Cotovanu Gheorghe.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Dorohoi, folosinta actuala fiind curți constructii si arabil conform mentiunilor din CF nr.55282.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privata SC EXIMP IULIANA SRL Dorohoi in suprafata de 1460 mp.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundare

Investitia nu a necesitat intocmirea de studii de fundamente in afara studiului geotehnic si a ridicarii topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic cu verificare Af si ridicarea topografica cu avizul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani figureaza la anexe.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate.

Amplasamentul se situeaza in UTR 3, POT 32% , CUT 0,9 -conform P.U.G. - DORHOI – zona mixta in care predomina functiunile de locuire si servicii comert cu imobile realizate pe parcelar de tip urban cu regim de inaltime de P, P+1, P+2 (inaltimea maxima la cornisa 10 m), subzone pentru servicii auto, comert, productie cu cladiri tip urban cu echipare edilitara de tip urban.

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

Propunerile de tema pe care le inainteaza beneficiarul respectiv SC EXIMP IULIANA SRL nu intră in contradictie cu functiunea generala a zonei si caracterul general, ci vin sa suplineasca si sa completeze necesarul de spatii pentru desfacere si depozitare adresate populatiei.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat pe strada Dumbrava Rosie nr.17 - Dorohoi

Accesul principal pe amplasament se realizeaza direct din strada Luceafarului si strada Zimbrului pentru suprafata de teren pe care urmeaza sa se realizeze locuinta si din strada Dumbrava Rosie si strada Zimbrului pentru terenul pe care urmeaza sa se realizeze Spatiul de depozitare. .

In prezent strazile mentionate au latimi variabile cu suprafete ale partii carosabile ce variaza intre 5,00 m si 7,00 m, asigurand circulatia auto pe doua sensuri pe strazile Luceafarului si Dumbrava Rosie si pe un singur semn pe strada Zimbrului si prezintă îmbracaminte rutiera de tip nerigid in stare buna.

Parcarea este asigurata in incinta prin amenajarea a cel putin 6 locuri de parcare, astfel 4 locuir de parcare pentru spatiul de depozitare si 2 locuri de parcare pentru locuinta.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil care are un front la Vest cu strada Luceafarului de 42,25 m, pe latura Sud se invecineaza cu strada Dumbrava Rosie cu o deaschidere de 38,26 m, pe latura Est cu strada Zimbrului avand o deschidere de 38,67 m, iar la Nord cu terenul proprietatea privata a domnului Cotovanu Gheorghe.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Dorohoi, folosinta actuala fiind curți constructii si arabil conform mentiunilor din CF nr.55282, avand suprafata totala de 1.460,00 mp din acte.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- strada Dumbrava Rosie (sud);
- proprietate privata (nord);
- strada Zimbrului (Est).
- strada Luceafarului la Vest

Zona studiata este ocupata cu spatii pentru activitati de locuire, servicii publice si spatii pentru productie(IMUG Dorohoi) respectiv terenuri cu categoria curti constructii. Incintele sunt delimitate de imprejmuiri (garduri din metal sau lemn, porti la accese.)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DOROHOI



3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

Terenul propus pentru realizarea obiectivului este situat in incintă, este liber de orice construcție. La elaborarea P.U.D. terenul propus pentru realizarea obiectivelor se considera liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona actualmente are un caracter mixt compus din spatii pentru locuire, servicii, comert, servicii auto, activitati socio-profesionale, productie etc.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii cu regim de inaltime P, P+1E

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 si circulatiilor pietonale – domeniu public de interes local (strazile Luceafarului, Dumbrava Rosie si strada Zimbrului)
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- terenul destinat construirii locuintei si spatiului pentru depozitare – proprietate privata a SC Eximp Iuliana SRL Dorohoi

Bunurile imobile sunt inscrise in Cartea funciara la numarul CF 55282, numar cadastral CAD 55282.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:

Regiunea - Câmpia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioară

Terenul prezinta o panta spre vest

Stratificatia terenului este :

- sol vegetal cenușiu-gălbui
- argila prăfoasă galbenă
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 3,00 – 5,00 m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 1

Concluzii:

-Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor (execuție rigole, santuri și canale).

-Înierbarea și plantarea după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață.

-Reduceea pantei taluzelor și versanților prin execuția de berne la partea superioară sau crearea de contrabanchete la baza taluzului sau versantului.

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.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 6,00 – 9,00 m de la nivelul terenului, fapt ce nu 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 Normativul P100-1/2013 rezulta pentru zona

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

K_s – coeficient de seismicitate = 0,16

T_c – perioada de colt = 0,7

M_{sk} – 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 obiectivelor exista o constructie cu regim de inaltime P cu functiune de locuire, pe latura de Nord in sa prin dispunerea obiectivelor acesta se va invecina cu spatiul destinat construirii locuintei de catre SC Eximp Iuliana SRL Dorohoi, situatie in care se apreciaza că, amplasamentul va fi vecin cu spatiul avand destinatie de locuire pe care se va amplasa locuinta si care va delimita terenul aferent acesteia, teren care va avea destinatie de locuire.

3.12. Echiparea existenta

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece se face de la un rețeaua publica existentă pe strada Luceafarului si strada Dumbrava Rosie in functie de solutia de bransare avizata de Nova ApaServ SA printr-un racord in incinta contorizat.

Canalizarea menajera si pluviala

În zonă există rețea de canalizare menajeră și pluvială aferenta straziilor Luceafarului si strazii Dumbrava Rosie. Canalizarea a fost prevazuta in sistem divizor, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei ce vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajera din zona.

Apele uzate menajere rezultate din procesul de locuire si activitati comerciale vor fi deversate prin tuburi de PVC Dn 110 mm in rețeaua de canalizare menajera.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor monta cu panta de 2%,3%, conducta plecand de la -0,5.

Alimentare cu energie electrica

Pe strazile Luceafarului si Dumbrava Rosie in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- retele electrice aeriene de joasa tensiune inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata beneficiaza de retele de telefonie fixa sau mobila de la furnizorii existenti pe piata GSM de telefonie si internet.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Alimentarea cu caldura in general in municipiul Dorohoi se face în regim propriu la locuintele colective (blocuri) si cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuintele individuale. Spatiile propuse vor fi dotaet cu CT pe combustibil gazos(gaze naturale), legate la rețeaua de gaze naturale existenta pe strazile Luceafarului si Dumbrava Rosie in functie de solutia de recordare emisa de DELGAZ Grid SA

Analiza situatiei existente arata ca solutia optima de incalzire o constituie centralele termice care utilizeaza combustibil gazos.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusa de beneficiar, **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 -**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



MUN. DORHOI, va avea urmatoarele capacitati functionale:

1. Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte:

- Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M si functiuni complemetare locuirii avand $Sc = 163,50$ mp si $Scd = 283,30$ mp. Inaltimea maxima admisa nu va depasi 9,00m
- Spatiu depozitare produse electrocasnice cu regim de inaltime P+1E avand $Sc = 297,00$ mp si $Scd = 594,00$ mp. Inaltimea maxima admisa nu va depasi 9,00m

2. **TROTUARE ȘI ALEI** : trotuare si accese din pavele vibropresate autoblocante de minim 8cm pentru zona de locuire si cele destinate traficului de persoane si 10 cm pentru spatiile pentru care este necesara accesul cu autovehicule sau traficului greu si in special pe caile de acces si evacuare.

3. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTA**: alimentare cu apa si energie electrica, gaze naturale, telefonie

4. **SPATII VERZI – AMENAJARI EXTERIOARE** realizate prin plantari de spatii inierbate cu gazon si conifere(TUIA) ocupa o suprafata de 269,02 mp reprezentand 18,42%

5. **PLATFORME, ACCESE, PARCARI** acces carosabil ocupa cca 619,35 mp reprezentand 42,42%

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

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

- Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M si functiuni complemetare locuirii avand $Sc = 163,50$ mp si $Scd = 283,30$ mp. Inaltimea maxima admisa nu va depasi 9,00m
- Spatiu depozitare produse electrocasnice cu regim de inaltime P+1E avand $Sc = 297,00$ mp si $Scd = 594,00$ mp. Inaltimea maxima admisa nu va depasi 9,00m

Clasa de importanta IV

Categoria de importanta D – cladiri de importanta redusa

Conformare Locuinta unifamiliala parter.

Locuinta va respecta destinatia de spatiu pentru locuire si se va realiza din materiale durabile, pe fundatii din beton , elevatii din beton, zidarie din caramida, tamplarie din lemn sau PVC , tencuieli ornamentale realizate din tencuiala decorativa in culori calde si invelitoare din tabla sau tigla in culori cromatice specifice zonei-maro, caramiziu,

Cladirea propusă cu destinatie de spatii pentru depozitare produse electrocasnice se va realiza din elemente durabile respectiv fundatii din beton, elevatii din beton, zidarie sau inchideri perimetrice din panouri sandwich in paleta de culori calde sau combinate in maxim doua culori din paletarul de culori gri, antracit, eventual cu zone de bordare in culoare calde.

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANTE pentru Locuinta

- retragere fata de aliniament 10,00 m
- retragere laterala dreapta fata de depozit 8,88 m
- retragere laterala stanga 2,00 m
- retragere posterioara minim 7,35 m

DISTANTE pentru Spatiu Depozitare produse electrocasnice

- retragere fata de aliniament variabil de la 6,60 la 8,88
- retragere laterala dreapta fata aliniament strada D.Rosie 3,00 m

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



- retragere laterala stanga fata de locuinta 8,88 m
- retragere posterioara variabila de la 6,75 m – la 8,41 m

ACCESSE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto in cazul locuintei P+M se face din strada Luceafarului si strada Zimbrului prin racordarea existenta a proprietatii cu spatiul de acces al strazii prin amenajarea unor lucrari de placare/betonare pentru asigurarea accesului in interiorul proprietatii.

Accesul auto in cazul locuintei Spatiului pentru Depozitare produse electrocasnice se face din strada Dumbrava Rosie si strada Zimbrului prin racordarea existenta a proprietatii cu spatiul de acces al strazii prin amenajarea unor lucrari de placare/betonare pentru asigurarea accesului in interiorul proprietatii.

Accesul pietonal se face din strada Luceafarului la locuinta si strada Dumbrava Rosie la Spatiului pentru Depozitare produse electrocasnice pe o aleea pietonala de 1,20 m.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din reseaua stradala existenta, respectiv strada Luceafarului sau D.Rosie prin cele doua accese precizate anterior respectiv cai de acces ce asigura lungime si latime in conformitate cu prevederile HGR nr.525/1996, privind RGU, asigurand astfel acces minim in incinta , pe toate fatadele cladirii propuse cat si a celei existente.

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 având maxim 10,00 m.

4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

4.6.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente.

Datorita caracterului zonei,armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime redus (P,P+1E).

4.7.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 precum si posibilitate racordarii la accesul pentru trafic de aprovizionare.

4.8.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.

4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Construcțiile ce fac obiectul acestei lucrari nu vor influenta semnificativ poluarea din zona si nu va 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.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului corespunzator

În 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 amenajarea unor spatii verzi plantate precum si realizarea unor plantatii de aliniament la fatada cladirilor propuse. Se prevad plantari de gazon si arbusti decorativi(TUIA)

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie.

Terenul in cadrul zonei studiate este inclinat, cu panta spre Est SudEst. Obiectivul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul va suporta lucrari de amenajare si lucrari de sistematizare verticala care vor conduce la adaptarea la teren a noilor constructii propuse precum si preluarea apelor provenite din precipitatii si directionarea lor spre canalizarea pluviala a strazii D.Rosie sau strada Zimbrului.. Cota terenului din curte se va amenaja si betona astfel incat sa asigure accesul auto si sa preia apele pluviale astfel incat sa fie dirigate spre rigolele propuse in incinta si apoi spre canalizare pluviala .

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

Constructiile propuse sunt amplasate pe aliniamentele existente in partea frontala situata la distanta de 10,00 m fata de aliniament strada Luceafarului in cazul locuintei P+M, respectiv 6,60 m-8,88 m in cazul Spatiului pentru Depozitare produse electrocasnice.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf. Extras C.F.55282

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII:

Constructia propusa va fi amplasata in limitele terenului proprietate retras fata de aliniament la 10,00 m in cazul locuintei P+M si 6,60 m-8,88 m in cazul Spatiului pentru Depozitare produse electrocasnice.

DISTANTE MINIME FATA DE CONSTRUCTIILE ALATURATE CARE SE SUPUN PREVEDERILOR ORDIN 119/2014, aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei.

Constructiile propuse nu se incadreaza in prevederile Ordinului 119/2014, privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei si prin urmare s-a stabilit amplasarea obiectivului in conformitate cu respectarea distantelor minime fata de imobilele alaturate ca in cazul nostru sunt la cca 16 m fata de latura Nord. Avand in vedere ca obiectivul cel mai apropiat respectiv Locuinta P+M se afla la peste 16 m fata de cea mai apropiata locuinta nu se impune intocmirea unui studiu de insorire prin care sa se determine daca se asigura insorirea constructiilor invecinate cu terenul supus aprobarii PUD.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Obiectivele propuse nu vor depasi inaltimea maxima de 9,00 m
Folosinta principala propusa a terenului este: curți construcții
Suprafata teren = 1.460,00 mp (conform actului de proprietate).

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR - P.O.T.

Procent de ocupare propus raportat la constructiile propuse este 31,54%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

Coeficient de utilizare raportat la constructiile existente si cele propuse = 0,60



4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din incinta, de la caminul de apometru situat in proprietatea SC Eximp Iuliana SRL fara a fi nevoie de lucrari de bransament care sa implice spargeri de carosabil.

Alimentarea cu apa calda – se vor monta CT pe gaze naturale care va asigura necesarul de apa calda pentru Locuinta P+M si Spatiul pentru depozitare produse electrocasnice.

Necesarul de apa calda se va prepara local prin intermediul centralei termice.

Necesarul de apa calda va fi:

$Q_c = 0,7 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} \text{ ----Dn } 32 \text{ mm}$

Canalizarea ape uzate

Canalizarea a fost prevazuta in sistem divizor, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre canalizarea existenta pe strada Luceafarului sau D.Rosie, strazi care sunt prevazute cu retea de canalizare menajera si pluviala.

Intrucat pe amplasament exista retea de canalizare menajera si camine de vizitare nu mai este necesar realizarea unor lucrari de spargere si bransare la rețeaua publica a strazii.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor monta cu panta de 2%,3%, conducta plecand de la 0,5.

Lucrarile de sapatura se vor executa mecanizat si manual.

Umplerea la cota a santurilor se va face in straturi uniforme de 10 cm grosime.

Caminele de vizitare se vor executa din beton C8/10 si vor fi amenajate cu rigole corespunzatoare dimensiunilor de canal proiectat.

Caminele de vizitare vor fi acoperite cu rame si capace din fonta, conform STAS 2308/83, tip necarosabil.

Executia traseelor de canalizare se va face conform planului de situatie pe baza de proiect tehnic si se va detalia in faza Pth.

CONCLUZII

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa, canalizarea, electricitate, telefonie si curenti slabivori fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth,DTAC,DE), in baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la detinatorii de utilitati si a celorlalte avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu caldura a imobilelor

Solutia optima de incalzire – este cea cu centrala termica proprie, functionand cu combustibil gazos. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie si combustibil si de posibilitatea de actionare asupra acestor consumuri, precum si de etapizarea constructiilor si de posibilitatile financiare de investire.

Necesarul de energie termica estimat pentru incalzirea apei este:

Pentru incalzirea unui volum construit de cca 200 mc. Necesarul termic estimat pentru incalzire si preparare apa calda $Q_{nec} = 24 \text{ KW}$.

Centralele termice va fi unice si va deservi separat fiecare obiectiv.

CONCLUZII

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

2.Randamentul cazanelor pentru incalzire, functionand cu combustibil solid trebuie sa fie mai mare de 91%.

3.Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambienta interior/exterior, permite incalzirea diferentiata a camerelor in functie de nevoile de moment, constituind impreuna cu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



cazanul un mijloc important de reducere a consumului de combustibil.

4.La elaborarea celorlalte faze de proiectare (Pth, DTAC, de) , solutiile vor tine seama si de etapizarea constructiilor si a resurselor financiare alocate, precum si de spatiile disponibile in fiecare cladire.

DISTANTE MINIME INTRE CONDUCTELE DE GAZE SI ALTE INSTALATII, CONSTRUCTII SAU OBSTACOLE SUBTERANE

Normativ I6-86 si STAS 8591/1-91

INSTALATIA ,CONSTRUCTIA SAU OBSTACOLUL	DISTANTA MINIMA	
	Presiune redusa	Presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii	3.0	3.0
Cladiri fara subsoluri	1.5	2.0
Canale pentru retele termice,canale pentru instalatii telefonice	1.5	2.0
Conducta de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice si caminele acestor instalatii	0.6	0.6
Camine pentru retele termice ,canalizare, telefonie	1.0	1.0
Copaci	1.5	1.5
Stalpi	0.5	0.5
Linii de cale ferata - rambleu	2.0	2.0
Debleu	5.5	5.5

CONCLUZII

1. Alimentarea cu gaze naturale
2. Solutiile definitive pentru alimentarea cu gaze naturale vor fi stabilite in faza ulterioara de proiectare (Pth, DTAC, DE).

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica s-a avut in vedere urmatoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigenta impuse de normele europene;
- cladirea va fi dotata cu receptoare pentru iluminat;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare :PE 132,PE 155, PE 136.

Pentru calculul necesarului de putere la nivelul postului de transformare se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimenteaza grupurile de consumatori:

Puterile necesare: $P_i = 12 \text{ kw}$; $P_s = 10 \text{ kw}$

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat post de transformare, pentru puterea elctrica indicata de 12 kW.

Instalatii de telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele telefonice ale municipiului Dorohoi sau la furnizorii GSM existenti pe piata

CONCLUZII

- 1.Stabilirea solutiei de racordare la retea de joasa tensiune si medie tensiune, precum si

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE STR DUMBRAVA ROȘIE, NR. 17 - MUN. DORHOI



amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de E-ON – ELECTRICA – SA , la comanda investitorilor.

2.Stabilirea solutiei de racordare la retelele telefonice existente se va face in conformitate nevoilor investitorului.

2. BILANȚ TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu – zis al constructiilor: locuinta;
- zona cu spatii verzi si spatii plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitara – cai de comunicatie si amenajarile aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie in zona sunt prezentate in plansa 3-”PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE”.

BILANȚ TERITORIAL

Teren proprietate EXIMP IULIANA = 1.460,00 mp

Nr. crt.	Construcții, utilități	Existent		Propus	
		Sc mp	Scd mp	Sc mp	Scd mp
1	Teren liber neconstruit	1460,00	-	-	-
2	Locuinta P+M	-	-	163,50	283,30
3	Spatiu depozitare produse electrocasnice	-	-	297,00	594,00
4	Platforme betonate			619,35	
5	Alei pietonale si carosabile			111,13	
6	Spatiu verde amenajat	-	-	269,02	-
	Total	1460,00	-	1460,00	880,30

$CUT_{ex} = 0,0$

$CUT_{pr} = \max.0,60$

$POT_{ex} = 0,00\%$

$POT_{pr} = \max.31,54\%$

3.CONCLUZII

6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse creaza spatii pentru servcii auto

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

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar:

1.Eliberare amplasament ;

2.Echipare;

3. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI SPAȚIU DEPOZITARE PRODUSE ELECTROCASNICE

4.Platforme si trotuare incinta

5.Accese carosabile

6.Spatii verzi, amenajari interioare.

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

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Dorohoi, investitorul pe baza CU emis de primaria Dorohoi va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
S.C. DANIRAZ PROIECT S.R.L.

Sef proiect
Carh. Mihai Mihăilescu