

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE

BENEFICIAR: ASOCIATIA CLARA – CIF 21135353

AMPLASAMENT: strada STEFAN CEL MARE NR.39 - DORHOI

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

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



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
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

4.14. Regimul de construire (aliniera 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 SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE COD CAEN 4520**

AMPLASAMENT: STRADA STEFAN CEL MARE NR.39 - DOROHOI

BENEFICIAR: ASOCIATIA CLARA DOROHOI - **CIF 21135353**

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

DATA ELABORARII: APRILIE 2021

1.2.Obiectul studiului:

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru CONSTRUIRE UNUI IMOBIL cu destinatia de spalatorie auto in regim Self Service si obtinerea unor spatii placute si elegante pentru activitati de intretinere autovehicule 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 Stefan cel Mare nr.39 din municipiul Dorohoi.

Terenul este situat conform PUG Dorohoi, aprobat prin HCL nr.65/29.03.2007 in intravilan, UTR nr.4, 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 si constructia existenta este proprietatea Asociatiei Clara Dorohoi si este inregistrat in Cartea Funciara a municipiului Dorohoi nr.55632.

Proiectul s-a intocmit in conformitate cu tema de proiectare stabilita de comun acord intre beneficiar si proiectant avand ca obiect CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE.

Beneficiarul va pastra functiunea existenta a parcelei de teren , respectiv functiunea de servicii și va propune realizarea unei constructii noi cu functiunea de spalatorie auto .

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr.36 din 10.02.2021 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. STEFAN CEL MARE nr.39 - Dorohoi

Terenul in forma paralelipipedică are un front la strada Stefan cel Mare de 19,81 m. Pe latura Sud se invecineaza cu strada Stefan cel Mare, pe latura Nord cu proprietate proprietate privata, la Est cu terenul proprietatea privata , iar la vest cu terenul proprietatea privata inregistrata in CF 55631 Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Dorohoi, folosinta actuala fiind curți constructii si neproductiv conform mentiunilor din CF nr.55632.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privata Asociatia Clara in suprafata de 1447 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 4, POT 32% , CUT 0,9 -conform P.U.G. - DOROHOI – 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 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 Asociatia Clara nu intră in contradictie cu functiunea generala a zonei si caracterul general, ci vin sa suplineasca si sa completeze necesarul de servicii adresate utilizatorilor de autovehicule.

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat pe strada Stefan cel Mare nr.39 - Dorohoi

Accesul principal pe amplasament se realizeaza direct din strada Stefan cel Mare.

In prezent strada mentionata are latime a carosabilului de 10,60 m, asigurand circulatia auto pe doua sensuri si prezintă imbracaminte rutiera de tip nerigid in stare buna.

Parcarea este asigurata in incinta prin amenajarea a cel putin 6 locuri de parcare.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil. Pe latura de Sud imobilul se invecineaza cu strada Stefan cel Mare cu front la strada de 19,81 m, pe latura Nord cu proprietate proprietate privata avand o deschidere de 34,18m, la Est cu terenul proprietatea privata avand o deschidere de 44,224 m , iar la vest cu terenul proprietatea privata inregistrata in CF 55631 avand o deschidere de 17,26 m respectiv 17,115 m.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Dorohoi, folosinta actuala fiind curți constructii si neproductiv conform mentiunilor din CF nr.55632, avand suprafata totala de 1.447,00 mp din acte.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- strada Stefan cel Mare (sud);
- proprietate privata (nord);
- proprietate privata (Est).
- CF 55631 (vest).

Zona studiată este ocupată cu spații pentru activități de servicii publice, respectiv terenuri cu categoria curți constructii. Incintele sunt delimitate de imprejmui (garduri din metal sau lemn, porti la accese.)

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 spalatoriei auto se considera liber de construcții.

3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

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

3.5.Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de constructii cu regim de inaltime P, P+1E

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



- zona strazilor si circulatiilor pietonale – domeniu public de interes local (strada Stefan cel Mare) ;
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- terenul destinat construirii spalatoriei – proprietate privata Asociatia Clara Dorohoi CIF 21135353

Bunurile imobile sunt inscrise in Cartea funciara la numarul CF 55632, numar cadastral CAD 55632..

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 amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

K_s – coeficient de seismicitate = 0,20

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 unitatii exista o constructie cu regim de inaltime P cu functiune la parter de servicii socio profesionale iar pe latura de est un imobil cu regim de inaltime P+1E cu functiune mixta respectiv spatii destinate comertului si de locuire.

3.12. Echiparea existenta

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



Alimentare cu apa

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece se face de la un rețeaua publică existentă pe strada Ștefan cel Mare printr-un racord în incinta contorizat.

Canalizarea menajera și pluvială

În zonă există rețea de canalizare menajeră și pluvială aferentă străzii Ștefan cel Mare. Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei ce vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajera din zonă.

Apele uzate menajere rezultate din procesul de spălare a autovehiculelor vor fi deversate într-un separator de hidrocarburi și ulterior vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 110 mm.

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

Alimentare cu energie electrică

Pe strada Ștefan cel Mare în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

- rețele electrice aeriene de joasă tensiune inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată beneficiază de rețele de telefonie fixă sau mobilă de la furnizorii existenți pe piața GSM de telefonie și internet.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Dorohoi se face în regim propriu la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale. Spațiul propus va fi dotat cu o CT pe combustibil gazos (gaze naturale), legată la rețeaua de gaze naturale care există pe strada Ștefan cel Mare.

Analiza situației existente arată că soluția optimă de încălzire o constituie centralele termice care utilizează combustibil gazos.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, având următoarele capacități funcționale:

1. Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte – clădire și utilități:

Imobil spălătorie auto cuprinzând:

La parter – imobilul este compus din 5 boxe astfel;

Boxa nr.1 – Spațiu de spălare autovehicul neacoperit cu $S_c = 30$ mp (6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.2 – Spațiu de spălare autovehicul acoperit cu $S_c = 30$ mp (6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.3 – Camera Tehnică acoperită cu $S_c = 18$ mp (6,00 x 3,00 m)

Boxa nr.4 – Spațiu de spălare autovehicul acoperit cu $S_c = 30$ mp (6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.6 – Spațiu de spălare autovehicul neacoperit cu $S_c = 36$ mp (6,00 x 6,00 m)

Ac edificabilă = 144 mp din care S_c acoperită a obiectivului = 78 mp

Dimensiuni: în plan 6,00 m x 24,00 m;

H.max(coama) = max 5,00 m.

2. TROTUARE ȘI ALEI : trotuare și accese din pavele vibropresate autoblocante de minim 8cm – în incintă și pe căile de acces și evacuare.



3.RACORDURI EDILITARE, RETELE 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 241,66 mp reprezentand 16,70%

5.PLATFORME,ACCESE,PARCARI acces carosabil ocupa cca 900,75 mp reprezentand 62,24%

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.

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.Functiunea principala a parcelei va fi cea de servicii auto.

Spalatoria auto cuprinzând:

La parter – imobilul este compus din 5 boxe astfel;

Boxa nr.1 – Spatiu de spalare autovehicul neacoperit cu Sc= 30 mp(6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.2 – Spatiu de spalare autovehicul acoperit cu Sc= 30 mp(6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.3 – Camera Tehnica acoperită cu Sc= 18 mp(6,00 x 3,00 m)

Boxa nr.4 – Spatiu de spalare autovehicul acoperit cu Sc= 30 mp(6,00 x 5,00 m)

Boxa nr.6 – Spatiu de spalare autovehicul neacoperit cu Sc= 36 mp(6,00 x 6,00 m)

Ac edificabila = 144 mp din care Sc acoperita a obiectivului = 78 mp

Dimensiuni: in plan 6,00 m x. 24,00 m;

H.max(coama) = max 5,00 m.

Clasa de importanta IV

Categoria de importanta D – cladire de importanta redusa

Conformare Servicii auto.

Cladirea propusă cu destinatie de servicii auto are structura metalica supla fara închideri cu separatie intre boxe din policarbinat de 10 mm.Camera tehnica se va realiza si acoperi din panouri sandwich mintati pe structura metalica.

Golurile de la Camera Tehnica sunt prevazute cu usi si ferestre din tamplarie din PVC cu geam Termopan

Panouri de inchidere se vor realiza din panouri sandwich paleta de culoare GRI , eventual cu zone de bordare in culoare ANTRACIT.

4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANTE

- retragere fata de aliniament 21,60 m
- retragere laterala dreapta variabil minim 9,10 m
- retragere laterala stanga 13,95 m
- retragere posterioara minim 1,42 m

ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto se face din strada Stefan cel Mare 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 se face separat pentru intrare si iesire, respectiv pe latura est intrarea si pe latura vest iesire, accese si evacuari semnalizate corespunzator având latimea caii de circulatie de 3,50 m si lungime de minim 7,47 m.La intrarea si iesirea din incinta conducatorii auto vor ceda dreptul de circulatie pietonilor angajati in circulatie pe trotuarul strazii Stefan cel Mare, lucru care trebuie semnalizat corespunzator prin semnalizare prin semne de circulatie si prin semnalizari



termoplastice pe trotuar.

Accesul pietonal se face din strada strada Stefan cel Mare pe latura de vest 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 Stefan cel Mare prin cele doua acces 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 avand 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.

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

Constructiile 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.

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 cladirii existente apartinand Asociatiei Clara . 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 Nord-Sud. Obiectivul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importanta. Cota terenului din curte se va amenaja si betona astfel incat sa asigure accesul auto si sa preia apele pluviale astfel incat sa fie dirijate spre rigolele propuse in incinta si apoi spre canalizare pluviala a strazii Stefan cel Mare.

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

Constructiile propuse sunt amplasate pe aliniamentele existente in partea frontala situata la distanta de 21,60 m fata de aliniament, respectiv 9,10 m fata de limita Est, 1,42 m fata de Nord, respectiv 13,95 m fata limita Vest.

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf. Extras C.F.55632.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII:

Constructia propusa va fi amplasata in limitele terenului proprietate retras fata de aliniament la 21,00 m. Constructia la parter va avea o structura fara inchideri asigurand accesul nerestricționat in incinta, asigurand astfel programul de spalare de tip self service. Iesirea din incinta spalatoriei dupa efectuarea spalarii se face in sensul de mers prin manevre de intoarcere si iesire separat fata de accesul la spalare.

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.

Constructia propusa 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 imobilul avand destinatie mixta respectiv locuire si comert situat pe latura de est. Prin urmare obiectivul a fost amplasat la o distanta de 15,70 m, respectandu-se prevederile art.5 din Anexa.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Obiectivul propus este o cladire cu parter inaltimea $H_{max} = 5,00$ m.

Folosinta principala propusa a terenului este: curți construcții

Suprafata teren = 1.447,00 mp (conform actului de proprietate).

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

Procent de ocupare propus raportat la constructiile existente si cele propuse este 20,73%

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

Coeficient de utilizare raportat la constructiile existente si cele propuse = 0,20

4.15.Asigurarea utilitatilor (surse,retele, racorduri)

Alimentare cu apa

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

Alimentarea cu apa calda – se va monta o CT pe gaze naturale care va asigura necesarul de apa calda pentru spalare autovehicule si recirculare apa in sezonul rece.

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

Necesarul de apa calda va fi:

$Q_c = 0,7$ l/s = 2,52 mc/h -----Dn 32 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 Stefan cel Mare, strada care este prevazuta cu retea de canalizare menajera si pluviala.

Apele uzate menajere rezultate din procesul de spalare a autovehiculelor vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata intr-un denisipator si ulterior prin tuburi de PVC DN 210 mm in separatorul de hidrocarburi iar ulterior in retea de canalizare menajera a strazii Stefan cel Mare. Intrucat pe amplasament exista retea de canalizare menajera si camine de vizitare nu mai este necesar realizarea unor lucrari de spargere si bransare la retea publica a strazii Stefan cel Mare.

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 si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth,DTAC,DE), in baza planului topografic cu retelele 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 $Q_{nec} = 24$ KW.

Centrala termica va fi unica si va deservi intregul ansamblu.

Centrala termica se va monta in Cabina Tehnica cu respectarea reglementarilor, ANRGN,ISCIR,I13, norme si standarde conexe.

In centrala se vor monta 1 cazan de 24 KW.

CONCLUZII

1.Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizate din termosistem, tamplarie, cu o conductivitate termica cel putin 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 ambianta interior/exterior, permite incalzirea diferentiata a camerelor in functie de nevoile de moment, constituind impreuna cu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO DE TIP SELF SERVICE



CONCLUZII

1.Stabilirea solutiei de racordare la rețeaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si 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 rețelele telefonice existente se va face in conformitate nevoilor investitorului.

2. BILANT 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 Asociatia CLARA = 1.447,00 mp

Nr. crt.	Construcții, utilități	Existent		Propus	
		Sc mp	Scd mp	Sc mp	Scd mp
1	Edificabil imobil	222,00	-	300,00	300,00
2	Circulații	-	-	905,34	-
3	Teren	1447,00	-	-	-
4	Spatiu verde amenajat	-	-	241,66	-
	Total	1447,00	-	1447,00	300,00

$CUT_{ex} = 0,15$

$CUT_{pr} = \max.0,20$

$POT_{ex} = 15,34\%$

$POT_{pr} = \max.20,73\%$

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 SPALATORIE AUTO IN REGIM SELF SERVICE

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