NUMAR PROIECT:  26 / 2024

TITLU PROIECT: MODERNIZARE, RECOMPARTIMENTARE SI MANSARDARE PENSIUNEA CASA BOEMA

AMPLASAMENT: Județul Botoșani, Comuna Mihai Eminescu, Sat Cătămărești Deal, strada Mihai Eminescu, nr. 58B

BENEFICIAR : SC TEHNIC – ASIST SRL Botoșani

ADRESA BENEFICIAR: -----------

Proiectant general: S.C. ATELIER 2B.ARHITECT S.R.L.

Sediu: Jud. Suceava, Com. Fundu Moldovei, Sat Fundu Moldovei, nr. 325A

ARHITECTURA:

SEF PROIECT: Arh. POPOVICI Călin

(PROIECTAT) Arh. GRIGORAȘ Alina

Arh. POPOVICI Călin

(DESENAT) Arh. GRIGORAȘ Alina

Arh. POPOVICI Călin

REZISTENTA: Ing. GHEORGHIU Dragoș

INSTALATII: Ing. Cătălin TURIN

Obiectul proiectului

Prin prezentul proiect se propune modernizarea, recompartimentarea și mansardarea unei pensiuni cu un regim de inaltime de S+P+2E+pod.

Recompartimentarea implică transformarea spațiului de la etajul 1, de deasupra zonei de restaurant în încăperi de locuit. Mansardarea implică și lucrări de compartimentare pentru a amenaja 2 camere de locuit și un apartament.

Pe latura opusă accesului principal se va amplasa o scară exterioară pentru suplimentarea căii de evacuare.

Se va interveni și pe finisajele exterioare prin refacerea tencuielilor existente și propunerea unor placaje din alucobond pentru accentuarea volumelor principale.

AMPLASAMENTUL, TOPOGRAFIA TERENULUI, TRASAREA LUCRARILOR

Incadrarea in localitate

Terenul pe care se va amplasa construcia propusa este situat in J intravilanul satului Cătămărești DeaL, PC 810, PC 810/10/1, PC 810/11/1, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani.

Descrierea terenului

Teren intravilan parțial împrejmuit, cu destinație de curți construcții.

Suprafete teren

Terenul este identificat prin CF 50527.

Suprafata teren (ACTE) = 2960 mp

Suprafata teren (MASURAT) = 2948 mp

Pe terenul există o construcție existentă, asupra căreia vor surveni modificări.

Regim juridic

Terenul și construcția se afla in intravilanul satului Cătămărești Deal, PC 810, PC 810/9, PC 810/10/1, PC 810/11/1.

Terenul și construcția nu sunt grevate de situri situri arheologice.

Regim ecomic

Folosinta actuala – curți construcții, conform PUG aprobat prin HCL nr 181 din 23.12.2021. Terenul este situat în UTR 8.a, unde sunt permisiuni de realizări de locuințe individuale sau colective mici, izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și condițiile impuse de caracterul zonei și se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului existent.

Regim tehnic

Parcela de teren se consideră construibilă dacă are minim 300 mp, cu un front la stradă de minim 12m pentru clădiri inșiruite și minim 10 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate, cu acces dintr-un drum public cu lățime de minim 4 m.

Regimul de înălțime admis pentru construire: D+P+2E+M maxim 12 m

Împrejmuirea la stradă se va alinia stânga dreapta cu celelalte proprietăți și va avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m, iar spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,220 care vor masca spre vecini, garaje, sere anexe.

P.O.T. maxim 30%

C.U.T. maxim 0.6 mp ADC/mp

Terenul identificat prin CF 50527 este accesibil din partea de SV, din str. Mihai Eminescu.

Vecinatati:

NV: aprox. 5,52 m – fata de drum acces DS 810/23 și 13,53 m față de locuință individuală

NE: aprox. 28,84 m – fata de proprietate Necșanu Romică

SV: aprox. 28,78 m – fata de DN 29 B Botoșani - Dorohoi

SE aprox. 5,10 m - fata de proprietate Sandu Dumitru și 15,92 față de locuință individuală.

Modul de asigurare al utilitatilor

Alimentarea cu apa potabila se face prin racord la reteaua existenta in zona.

Evacuarea apelor menajere se face conform OMS 119/2014, cladirea existenta este racordata la reteaua de canalizare. Apele uzate menajere din pensiune sunt deversate în rețeaua de canalizare existență în zonă, împreună cu apele uzate de la bucătărie, după trecerea printr-un separator de grăsimi.

Colectarea deseurilor se face prin intermediul unor europubele amplasate pe o platforma betonata, evacuarea lor urmand a fi realizata de catre o firma specializata, in baza unui contract incheiat.

Alimentarea cu energie electrica este asigurată prin racord la sistemul energetic național.

Energia termica – este realizată prin centrală termică proprie, dotată cu 4 cazane de 100kW fiecare, murale (fără coș de fum), cu tiraj forțat (aerul de combustie este preluat numai din exterior) funcționând pe GN.

CATEGORIA DE IMPORTANTA A OBIECTIVULUI

Categoria de importanta (conform HGR nr. 776/1997) - C

Clasa de importanta (Conform Codului de proiectare seismica P100/1 - 2013) – III

Gradul de rezistenta la foc: III

Trasarea lucrarilor

Nu este cazul – lucrările propuse prin proiect se impllică modificări la nivelul unei construcții existente.

Pentru construcţia analizata cota zero fi de:.

Cota +/-0,00 = 205,40 RMN

CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

BILANT TERITORIAL

Regim de inaltime:

- EXISTENT – S+P+2E+pod

- PROPUS – S+P+2E+MANSARDA

Inaltimea constructiei

H min streasina (existent=propus) = + 3.45 m

H max coama (existent=propus) = + 14.80 m

SITUATIE EXISTENTA

S. construita PENSIUNE (acte) = 650 mp

S. construita PENSIUNE (masurat) = 624 mp

S. construita desfasurata PENSIUNE = 1482 mp

S. utila PENSIUNE = 1166,27 mp

SITUATIE PROPUSA

S. construita PENSIUNE (acte) = 650 mp

S. construita PENSIUNE (masurat) = 624 mp

S. construita desfasurata PENSIUNE = 1781 mp

S. utila PENSIUNE = 1364.6 mp

Procent de ocupare a terenului (POT) existent = 21,08%

Procent de ocupare a terenului (POT) propus = 21,08 %

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) existent = 0,50

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) propus = 0.60

CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL

SISTEMUL CONSTRUCTIV

Structura constructiei: (existent=propus)

Fundatii continue din beton armat

Structură de rezistență realizată din cadre din beton armat cu planșee din beton 13 cm grosime

Acoperis sarpanta pe structura din lemn cu astereală OSB greu combustibilă și învelitoare din șindrile bituminoase

INCHIDERILE EXTERIOARE SI COMPARTIMENTARI INTERIOARE (existent=propus)

Inchiderile exterioare: zidărie din blocuri ceramice GVP 25 cm grosime și termosistem cu polistiren expandat ignifugat de 5 cm grosime;

Compartimentarile interioare:

structură beton armat și pereți neportanți din zidărie de GO de 15 cm grosime

FINISAJE INTERIOARE (existent=propus)

Vopsitorii lavabile

Tamplarie interioara – PVC cu geam termoizolant;

FINISAJE EXTERIOARE (existent)

Tamplarie exterioara – PVC cu geam termoizolant;

Tencuiala decorativa de exterior pe baza de var finisata cu vopsea silicatica (cu permeabilitate ridicata la vapori);

Placaj lemn tratat pentru exterior;

Placaj soclu din mozaic spălat imitație piatră;

FINISAJE EXTERIOARE (propus)

Tamplarie exterioara – PVC cu geam termoizolant;

Tencuiala decorativa de exterior pe baza de var finisata cu vopsea silicatica (cu permeabilitate ridicata la vapori);

Placaj lambriu de lemn tratat pentru exterior;

Placaj ceramic;

Placaj cu bond sau alt material compozit;

ACOPERISUL SI INVELITOAREA (existent=propus)

Acoperiș șarpantă din lemn susținută parțial pe planșee, stâlpi și grinzi și beton armat;

Colectarea și scurgerea apelor se face spre jgheaburi si apoi e dirijată spre burlane.

AMENAJARE EXTERIOARA SI SISTEMATIZARE VERTICALA

Amenajarea exterioara cuprinde refacerea aleile pietonale și auto în urma executății lucrărilor de modernizare.

Amenajarea exterioara nu va obtura vizibilitatea elementelor importante de peisaj.

Trotuarele vor avea, de asemenea, o usoara panta care sa asigure scurgerea apelor spre spatiile verzi

VOLUMUL CONSTRUCTIILOR

Volum PENSIUNE = 6595 mc