

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	41/2013 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXE GARAJ ȘI BUCĂTĂRIE DE VARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT :	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN strada Armeană nr. 98, mun. BOTOȘANI strada Armeană nr. 98A1, mun. BOTOȘANI
BENEFICIAR :	CONDRUC NICULINA FEYEN ANA-MARIA
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	octombrie 2013

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea a două locuințe P+M pe două parcele distincte, împrejmuirea fiecărui teren, iar pe parcela proprietate Condruc Niculina se va mai amplasa un garaj și o bucătărie de vară, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Armeană la nr. 98 și 98A1, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenurile intravilane pe care se vor ridica construcțiile sunt proprietatea beneficiarilor – CONDRUC MIHAI / CONDRUC NICULINA (soți) și FEYEN TOM / FEYEN ANA-MARIA (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiari și proiectant având ca obiect CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXE – GARAJ ȘI BUCĂTĂRIE DE VARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, pentru prima parcelă și CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M și ÎMPREJMUIRE TEREN, pentru cea de a doua parcelă.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 120 din 18.03.2013 – beneficiar Condruc Niculina și Certificatul de Urbanism nr. 121 din 18.03.2013 – beneficiar Feyen Ana-Maria ambele eliberate de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenurile intravilane, proprietatea beneficiarilor, situate în strada Armeană nr. 98 și 98A1, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Prima parcelă cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443, beneficiar

Condruc Niculina, în formă neregulată, are un front de 14,89 m la strada Armeană (spre **NORD EST**), se învecinează la **SUD EST** cu cale de acces, bun comun în cotă de 2/3 cu Feyen Tom și Feyen Ana-Maria, și teren proprietate Lazar Stelian, se învecinează la **SUD VEST** cu teren proprietate Feyen Tom și Feyen Ana-Maria, iar la **NORD VEST** se învecinează cu teren proprietate Nemțoiu Constantin. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală trecută în certificatul de urbanism fiind teren curți construcții și pășune.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată CONDRUC MIHAI și CONDRUC NICULINA bun comun cota 1/1.

A doua parcelă cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442, beneficiar Feyen Ana-Maria, de formă paralelipipedică, nu are front la strada Armeană (spre **NORD EST**), se învecinează la **NORD EST** cu teren proprietate Condruc Mihai și Condruc Niculina și i cale de acces, bun comun în cotă de 1/3 cu Condruc Mihai și Condruc Niculina, se învecinează la **SUD EST** teren proprietate Lazar Stelian, se învecinează la **SUD VEST** cu teren proprietate Chiscaru Constantin, iar la **NORD VEST** se învecinează cu teren proprietate Roș căneanu. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală trecută în certificatul de urbanism fiind pășune.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată FEYEN TOM și FEYEN ANA-MARIA bun comun cota 1/1.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul celor două parcele se situează în **UTR 28** – conform P.U.G. - BOTOȘANI

– parcela beneficiar Condruc Niculina este situată în **LMu1** - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10 m) de tip urban, subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

– parcela beneficiar Feyen Ana-Maria este situată în **LMre1** - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii CONDRUC NICULINA și FEYEN ANA-MARIA sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 28 – stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenurile destinate obiectivelor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt amplasate la adresele strada Armeană nr. 98 și strada Armeană nr. 98A1, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD VEST - SUD EST), se realizează din strada Armeană prin intermediul unei căi de acces, teren în suprafață de 407,0 mp, bun comun al soților Condruc Mihai și Condruc Niculina în cotă de 2/3 și cu drept de folosință pentru Feyen Ana-Maria în cotă de 1/3.

În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 3,20 m între proprietăți și

nu prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilele va fi asigurată pe fiecare parcel (min. 2 locuri/parcelă).

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a primei parcele, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443, beneficiar Condru Niculina, în formă neregulată, este condiționată de forma terenului disponibil care are un front de 14,89 m la strada Armeană (spre **NORD EST**), se învecinează la **SUD EST** cu cale de acces, bun comun în cotă de 2/3 cu Feyen Tom și Feyen Ana-Maria, și teren proprietate Lazar Stelian, se învecinează la **SUD VEST** cu teren proprietate Feyen Tom și Feyen Ana-Maria, iar la **NORD VEST** se învecinează cu teren proprietate Nemțoiu Constantin, având suprafața totală de **1 481,00 mp** din acte și 1 497,00 mp din măsurători.

Soluția de organizare funcțională a celei de a doua parcelă cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442, beneficiar Feyen Ana-Maria, de formă paralelipipedică, este condiționată de forma terenului disponibil care nu are front la strada Armeană (spre **NORD EST**), se învecinează la **NORD EST** cu teren proprietate Condru Mihai și Condru Niculina și i cale de acces, bun comun în cotă de 1/3 cu Condru Mihai și Condru Niculina, se învecinează la **SUD EST** teren proprietate Lazar Stelian, se învecinează la **SUD VEST** cu teren proprietate Chiscaru Constantin, iar la **NORD VEST** se învecinează cu teren proprietate Roș căneanu, având suprafața totală de **930,00 mp** (din acte).

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- strada Armeană (NORD EST)
- teren proprietate Lazăr Stelian (SUD EST) – cu acces din strada Armeană
- teren proprietate Chiscaru Constantin (SUD VEST) – cu acces din strada Ghiocci
- teren proprietate Roscanenanu și Nemțoiu Constantin (NORD VEST) – cu acces din str. Ghiocci pentru primul teren și din str. Armeană pentru al doilea teren.

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

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenurile ce fac obiectul prezentului studiu sunt libere de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip urban pentru parcela beneficiar Condru Niculina și caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip rural pentru parcela beneficiar Feyen Ana-Maria.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+M, P+1E.

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

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (Strada Armeană și strada Ghiocci)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică Condru Niculina. Acesta din urmă se regăsește în NC 59443 și CF 59443.
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică Feyen Ana-Maria. Acesta din urmă se regăsește în NC 59442 și CF 59442.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:

Regiunea - Campia Moldovei
Subregiunea - Jijia Superioara

Terenul prezinta o panta de la nord est spre sud vest.

Stratificatia terenului beneficiar Condruc Niculina este:

- o sol vegetal;
- o argilă prăfoasa galbenă plastic consistentă la vârtoasă.
- o la forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat. În puțurile existente în zonă apa subterană apare la adâncimea de 10,0 m.
- o adâncimea de inghet - dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Stratificatia terenului beneficiar Feyen Ana-Maria este:

- o sol vegetal;
- o argilă prăfoasa galbenă plastic consistentă la vârtoasă.
- o la forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat. În puțurile existente în zonă apa subterană apare la adâncimea de 10,0 m.
- o adâncimea de inghet - dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Terenurile propuse pentru amplasarea investițiilor nu sunt supuse pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate permițând amplasarea construcțiilor propuse.

3.9. Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat. În puțurile existente în zonă apa subterană apare la adâncimea de 10,0 m.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,16

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de ingheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenurile propuse pentru amplasarea imobilelor nu există nicio construcție:

În zonă s-au construit locuințe cu regimul de înălțime P+M și P+1E.

3.12. Echiparea existenta

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă dupa cum urmează:

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua publică de apă amplasată în zona străzii Armeană.

Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea a fost prevăzută în rețeaua publică de canalizare amplasată în zona străzii Armeană, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descărcare în rețeaua publică de canalizare.

În ceea ce privește evacuarea apelor uzate menajere de pe terenul beneficiar Feyen Ana-Maria acestea vor fi evacuate prin pompare, datorită diferenței de nivel de cca. 6,0 m între cota locuinței și cota străzii Armene.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zonă, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

- rețea electrică aeriană, de joasă tensiune, inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Construcțiile ce fac obiectul actualului PUD pot fi racordate la centrala telefonică ce deservește zona la cererea beneficiarilor. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură nu este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, la o locuință individuală, o constituie centralele termice care funcționează cu combustibil gazos.

Zona dispune de rețele de gaze naturale amplasate la nivelul străzii Armeană.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiari este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea a două locuințe P+M pe două parcele distincte, împrejmuirea fiecărui teren, iar pe parcela proprietate Condruș Niculina se va mai amplasa un garaj și o bucătărie de vară, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

Pe parcela, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443,
beneficiar Condruș Niculina :

a. LOCUINȚA P+M cuprinzând:

Ac = 140,00 mp;

Acd = 235,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 10,15 m x 10,60 m ;

H cornișă = 3,00 m; (față de cota ±0,00) și 3,35 (față de CTS);

H max (coamă) = 7,50 m (față de cota ±0,00) și 7,85 m (față de CTS);

b. GARAJ P cuprinzând:

Ac = 24,50 mp;

Acd = 24,50 mp;

Dimensiuni : în plan 3,60 m x 6,60 m ;

H cornișă = 2,50 (față de cota ±0,00) și 2,65 (față de CTS);

H max (coamă) = 5,00 m (față de cota ±0,00) și 5,15 (față de CTS);

c. BUCĂTĂRIE DE VARĂ cuprinzând:

Ac = 15,00 mp;

Acd = 15,00 mp;

Dimensiuni : în plan 3,60 m x 4,00 m ;

H cornișă = 2,50 m (față de cota ±0,00) și 2,85 (față de CTS);

H max (coamă) = 5,00 m (față de cota ±0,00) și 5,35 (față de CTS);

TOTAL Ac = 179,50 mp

TOTAL Acd = 274,50 mp

d. ÎMPREJMUIRE

H = 2,00 m

e. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajeră și pluvială.

f. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 1143,50 mp

g. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din calea de acces S = 119,00 mp

h. EXTINDERE CALE ACCES conform Anexa 4 din R.G.U. (H.G. nr. 525/1996) cu trotuar și extindere carosabil. Parcela distinctă necesară extinderii căii de acces va avea funcțiunea **Cc – căi de comunicație rutieră** și dimensiunile:

- la strada Armeană – în suprafața de 23,70 mp

Pe parcela, cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442,
beneficiar Feyen Ana-Maria :

i. LOCUINȚA P+M cuprinzând:

Ac = 195,00 mp;

Acd = 296,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 11,25 m x 16,65 m ;

H cornișă = 5,75 m; (față de cota ±0,00) și 6,20 (față de CTS);

H max (coamă) = 8,50 m (față de cota ±0,00) și 8,95 m (față de CTS);

j. ÎMPREJMUIRE

H = 2,00 m

k. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajeră și pluvială.

l. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE ocupă o suprafață de 590,00 mp

m. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din calea de acces S = 145,00 mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelelor va fi cea de locuință (100%).

Parcelă beneficiar Condruș Niculina :

A constr.	= 140,00 mp	clasa de importanță III
A desf.	= 235,00 mp	categoria de importanță D

Parcelă beneficiar Feyen Ana-Maria :

A constr.	= 195,00 mp	clasa de importanță III
A desf.	= 296,00 mp	categoria de importanță D

Clădirile propuse vor avea structura pe zidărie autoportantă solidarizată cu sâmburi din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din cărămidă și BCA. Planșeul peste parter va fi din beton armat, învelitoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie PVC.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Pe parcela, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443, beneficiar Condruș Niculina :

Locuința P+M

- la max. 34,70 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 3,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 48,75 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Garaj

- la max. 6,35 m față de locuință P+M (spre nord est)
- la max. 9,00 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 38,80 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Bucătărie de vară

- la max. 26,10 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 9,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 5,00 m față de locuință P+M (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Pe parcela, cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442, beneficiar Feyen Ana-Maria :

Locuința P+M

- la max. 11,00 m față de teren proprietate Condruș Niculina (spre nord est)
- la max. 7,95 m față de teren proprietate Lazar Stelian (spre sud est)

- la max. 19,10 m față de teren proprietate Chiscaru Constantin (spre sud vest)
- la max. 1,00 m față de teren proprietate Roscanenanu (spre nord vest)

ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din rețeaua stradală existentă, strada Armeană.

În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 3,20 m între proprietăți, nu prezintă îmbrăcăminte rutieră și nici nu corespunde anexei 4.11 din Regulamentul General de Urbanism. Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se prevede lărgirea străzii Armeană de o parte și de cealaltă a acesteia. Parcela distinctă necesară extinderii căii de acces va avea funcțiunea CCr – căi de comunicație rutieră și dimensiunile:

- lățimea carosabilului va fi de 10,00 m alcătuit din trotuar de 1,50 m pe ambele sensuri și carosabil auto de 7,00 m asigurând circulația auto pe ambele sensuri – suprafața extinderii carosabilului pe parcela proprietate Condruș Niculiana este de 23,70 mp
- terenul care formează calea de acces existentă, în suprafață de 407,0 mp, va fi înscris în evidențele cadastrale la categoria de folosință DR (CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ+STRĂZI URBANE)

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Armeană și prin intermediu căii de acces, care are o lățime de 4,00m.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m**.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus (P+M).

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenurilor, s-a realizat luând în calcul, forma terenurilor, amplasarea parcelelor în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de stradă.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilele ce fac obiectul acestei lucrări nu vor influența semnificativ poluarea din zonă și nu vor influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în realizarea gardului în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterale dreapta, stânga și posterior). Pe frontul stradal accesul va avea porți din structură metalică.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat cu panta de la nord est spre sud vest. Imobilele propuse nu vor influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintelor existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Pe parcela, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443,
beneficiar Condru Niculina :

Locuința P+M

- la max. 34,70 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 3,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 48,75 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Garaj

- la max. 6,35 m față de locuință P+M (spre nord est)
- la max. 9,00 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 38,80 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Bucătărie de vară

- la max. 26,10 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 9,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 5,00 m față de locuință P+M (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Pe parcela, cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442,
beneficiar Feyen Ana-Maria :

Locuința P+M

- la max. 11,00 m față de teren proprietate Condru Niculina (spre nord est)
- la max. 7,95 m față de teren proprietate Lazar Stelian (spre sud est)
- la max. 19,10 m față de teren proprietate Chiscaru Constantin (spre sud vest)
- la max. 1,00 m față de teren proprietate Roscanenanu (spre nord vest)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenurilor propuse pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi în interiorul limitei de proprietate pe cele 4 laturi (la strada, laterală dreapta, stânga și posterior).

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Pe parcela, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443,

beneficiar Condruș Niculina :

Locuința P+M

- la max. 34,70 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 3,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 48,75 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Garaj

- la max. 6,35 m față de locuința P+M (spre nord est)
- la max. 9,00 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 38,80 m față de teren proprietate Feyen Ana-Maria (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Bucătărie de vară

- la max. 26,10 m față de str. Armeană (spre nord est)
- la max. 9,35 m față de calea de acces (spre sud est)
- la max. 5,00 m față de locuința P+M (spre sud vest)
- la max. 1,35 m față de teren proprietate Nemțoiu Constantin (spre nord vest)

Pe parcela, cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442,
beneficiar Feyen Ana-Maria :

Locuința P+M

- la max. 11,00 m față de teren proprietate Condruș Niculina (spre nord est)
- la max. 7,95 m față de teren proprietate Lazar Stelian (spre sud est)
- la max. 19,10 m față de teren proprietate Chiscaru Constantin (spre sud vest)
- la max. 1,00 m față de teren proprietate Roscanenanu (spre nord vest)

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse pe parcela, cu numărul cadastral 59443 și înscris în C.F. nr. 59443,
beneficiar Condruș Niculina sunt : o clădire P+M cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 3,00 m**; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 7,50 m** și două clădiri P cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 2,50 m**; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 5,00 m**

Folosința principală propusă a terenului este: locuință

Suprafață teren = 1481,00 mp.

Obiectivul propus pe parcela, cu numărul cadastral 59442 și înscris în C.F. nr. 59442,
beneficiar Feyen Ana-Maria este o clădire P+M cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 5,75 m**; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 8,50 m**.

Folosința principală propusă a terenului este: locuință

Suprafață teren = 930,00 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Parcelă beneficiar Condruș Niculina

Procent de ocupare P.O.T.= 12,2 %

Parcelă beneficiar Feyen Ana-Maria

Procent de ocupare P.O.T.= 21,0 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Parcelă beneficiar Condruș Niculina

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,19

Parcelă beneficiar Feyen Ana-Maria

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,32

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se face printr-o conductă cu Dn 50 mm asigurând debitul pentru consum menajer și prepararea apei calde de consum dintr-o fântână propusă a se realiza. Corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apă rece va fi:

Necesarul de apă rece pentru consum menajer va fi:

$$Q_{ari} = 1,00 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mc/h} \rightarrow \text{Dn } 50\text{mm}$$

Racordul exterior de apă s-a prevăzut în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adâncime de 1,10 m.

Lucrările de săpătură pentru șanțuri vor fi executate manual, de la rețeaua stradală spre clădire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea șanțului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării țevilor.

După efectuarea probei de etanșeitate și de rezistență hidraulică și numai după remedierea eventualelor defectiuni, șanțul va fi astupat integral, pământul fiind compactat cu maiul de mână, în straturi succesive de 20 cm.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul centralei termice,

Necesarul de apă caldă va fi:

$$Q_c = 0,70 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} > \text{Dn } 32 \text{ mm}$$

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descărcare în rețeaua stradală de canalizare.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu pantă de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

Lucrările de săpătură se vor executa manual.

Umplerea la cotă a șanțurilor se va face în straturi uniforme de 10 cm grosime.

Căminele de vizitare se vor executa din beton, cu secțiune rectangulară (monolit) cu respectarea condițiilor standardizate.

Fundațiile căminelor de vizitare se vor executa din beton C8/10 și vor fi amenajate cu rigole corespunzătoare dimensiunilor de canal proiectat.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu rame și capace din fontă, conform STAS 2308/83, tip necarosabil. Execuția traseelor de canalizare se va face conform planului de situație la cotele prevăzute în acesta.

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlate avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Soluția optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcționând cu combustibil gazos sau solid. Centralele termice individuale țin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorința acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de acționare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea construcțiilor și de posibilitățile financiare de investire.

Necesarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuințelor individuale este:

Pentru încălzirea unui volum construit de 420 mc

Necesarul termic estimat pentru încălzire și preparare apă caldă $Q_{nec} = 34 \text{ Kw}$

Centrala termică va fi unică și va deservi întregul ansamblu.

Centrala termică se va monta într-un spațiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme și standarde conexe.

În centrala termică se vor monta 1 cazan de 34 kW.

CONCLUZII

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomandă a fi realizat din termosistem, tâmplarie, etc, cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.
2. Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcționând cu combustibil solid trebuie să fie mai mare de 91%.
3. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment.
4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate; precum și de spațiile disponibile în fiecare clădire.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene,
- clădirea va fi dotată cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservarea hranei, încălzire ; la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare : PE 132, PE155, PE136

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

Puterile necesare: $P_i=18 \text{ kw}$; $P_a=12 \text{ kw}$

Se prevede realizarea unui racord electric de joasă tensiune din cel mai apropiat stâlp electric.

Instalații de telecomunicații

Clădirea va fi racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

CONCLUZII

1. Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune, precum și amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de SC E-ON – ELECTRICA - SA, la comanda investitorilor.
2. Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de ROMTELECOM, la comanda investitorului.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuințele, garaj și anexă gospodărească**;

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	CONDRUC NICULINA		FEYEN ANA MARIA	
Suprafata teren proprietate din care:	1 481.00 mp	100.00%	930.00 mp	100.00%
Suprafata construita	179.50 mp	11.2%	195.00 mp	21.0%
Suprafata construita desfasurata	274.50 mp	-	296.00 mp	-
Terasa	15.00 mp	1.0%	-	-
Suprafata alei, circulatii, parcaje	119.00 mp	8.0%	145.00 mp	15.6%
Suprafata spatii verzi	1 143.80 mp	77.2%	590.00 mp	63.4%
Extindere carosabil	23.70 mp	1.6%	-	-
indicatori urbanistici	POT=12.2% CUT=0.19		POT=21.0% CUT=0.32	

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1.

Parcelă beneficiar Condruc Niculina
POT = 12,2%, CUT=0,19

Parcelă beneficiar Feyen Ana-Maria
POT = 21,0%, CUT=0,32

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire locuințe P+M, garaj și anexă gospodărească
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejuriri

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)
După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu