

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.1
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE

Beneficiar: **DORIN CUCU**

Adresă beneficiar: **Str. 1 Decembrie Nr. 45,**
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Adresă investiție: **Aleea Gheoghe HASNAȘ Nr. 11**
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

PROIECTANT: S.C. LEO PROIECT S.R.L. Botoșani

Adresă proiectant: Calea Națională nr. 50, Sc. B, Ap. 14,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiect nr. **062014**

Data proiectării: Mai 2014

Exemplar Nr. 1

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.2
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:
SC LEO PROIECT SRL

Șef proiect:
Arh. urb. Monica BACINSCHI.....

Proiectant:
Arh. urb. Monica BACINSCHI.....

Proiectant rețele edilitare:
Ing. urb. Dan BACINSCHI.....

Ridicare topografică: Mircea ALEXA.....

Studiu geotehnic: ing. Vasile JURAVLE.....

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.3
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

BORDEROU

I. PIESELE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

- **MEMORIUL GENERAL:**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoaștere a documentației;
- 1.2. Obiectul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- 2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității;
- 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare;
- 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate;

2.2. Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.4
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1.** Obiectivele noi solicitate prin Tema-program;
- 4.2.** Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3.** Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4.** Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5.** Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6.** Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7.** Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8.** Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9.** Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10.** Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11.** Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12.** Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13.** Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.14.** Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; POT, CUT;
- 4.15.** Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

A6-POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.5
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

MEMORIUL GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

NR.PROIECT: 062014

FAZA P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și
ÎMPREJMUIREA PROPRIETĂȚII**

AMPLASAMENT: **Aleea Gheorghe HASNAȘ nr. 11, mun. Botoșani**

BENEFICIAR: **Dorin CUCU**

PROIECTANT GENERAL: SC LEO PROIECT SRL

DATA ELABORARII: Mai 2014

1.2.Obiectul proiectului

Obiectul proiectului constă în **elaborarea soluției urbanistice** pentru **construirea unei locuințe unifamiliale P+ M, precum și împrejmuirea proprietății beneficiarului**, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al Municipiului Botoșani.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivele menționate.

Amplasamentul terenului studiat este în intravilanul municipiului Botoșani, UTR 24, în **sAleea Gheorghe HASNAȘ nr. 11**, zona cartierului Tătarilor.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este **proprietatea privată a beneficiarului Dorin CUCU**.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între Beneficiar și Proiectant, având drept obiect elaborarea documentației tehnice necesare autorizării construirii unei locuințe unifamiliale P + M și împrejmuirii proprietății beneficiarului.

Proiectul include prescripțiile din **Certificatul de Urbanism nr. 82 din 17.02.2014**, eliberat de Primaria Municipiului Botoșani.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1.-Situarea obiectivului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea privată a beneficiarului, care este situat în Aleea Gheorghe HASNAȘ nr. 11, municipiul Botoșani.

Parcela, în formă dreptunghiulară, are aliniamentul situat la Sud, în lungime de 27,70 ml, se învecinează la est cu parcela proprietate **Ion IVANOV**, la **vest** cu parcela proprietate **Marinela și Romică DUMITRAȘ**, iar la **nord** cu parcela proprietate **Evdochia POROHNIUC**.

Folosința actuală a parcelei beneficiarului Dorin CUCU este de **teren agricol**,

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.6
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

culturi furajere (lucernă).

Dorin CUCU

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.7
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 062014	

2.1.2-Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat un Plan topometric și un Studiu geotehnic.

În urma studiilor de fundamentare se poate trage concluzia că **investiția propusă se poate realiza în bune condiții pe amplasamentul propus.**

Detaliile și concluziile Studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7 a prezentei documentații.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **Anexe PUD.**

2.1.3-Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate

Parcela se situează în UTR 24- conform P.U.G.- BOTOSANI - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (cu înălțimea de până la 10 metri), **subzonă exclusiv rezidențială**, cu clădiri tip rural, cu echipare edilitară de tip urban.

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

Funcțiunile dorite de beneficiar, resursele amplasamentului și prescripțiile urbanistice ale UTR 24, sunt congruente unele cu altele, astfel **încât investiția propusă, la parametrii doriți de beneficiar, se poate realiza pe acest amplasament.**

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.8
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Parcela destinată construirii locuinței este amplasată în municipiul Botoșani.

Accesul principal pe parcelă se face din direcția sud-nord, din Aleea Gheorghe Hasnaș.

În prezent, strada menționată are lățimea carosabilului de **7,00 m**, asigurând circulația auto pe două sensuri.

Strada are o îmbrăcăminte rutieră de asfalt, în stare fizică mediocră.

Parcarea autovehiculelor aparținând familiei beneficiarului poate fi asigurată pe parcela proprietate.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a parcelei este de **2200,00 mp.**(în acte 2.175,00 mp.)

Soluția de organizare funcțională a suprafeței parcelei este condiționată de parametrii și atributele urbanistice proprii parcelei, între care și **forma și dimensiunile ei** sunt foarte importante. Forma parcelei este **dreptunghiulară**.

Dimensiunile laturilor parcelei sunt:

- spre **sud**, aliniamentul parcelei este de 27,70 ml.- Al Ghe. Hasnaș, stradă municipală;
- spre **nord**, latura posterioară este de 23,83 ml-proprietate Evdochia Porohniuc;
- spre **est**, latura laterală stânga a parcelei are 82,97 ml-proprietate Ion Ivanov;
- spre **vest**, latura laterală dreaptă a parcelei are 86,46 ml-proprietate Romică Dumitraș;

Așadar, avem o **parcelă dreptunghiulară, cu un aliniament de 27,70 ml și cu o adâncime a lotului de 82,97 ml – 86,46 ml.**

Zona studiată este parcelată în loturi de casă, loturi în general mari, cu curți construcții de dimensiuni mari, cu grădini la fel, de mari dimensiuni. Parcelele sunt delimitate de împrejmuiri, garduri din plasă de sârmă sau panouri din lemn, cu porți auto și pietonale la accesese din/spre străzi. Un număr de 7 loturi distincte (din 18 în total) nu sunt încă ocupate de gospodării cu locuință, Neocupat este și lotul est-învecinat cu lotul beneficiarului, proprietar Ion Ivanov.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela studiată nu este ocupată în prezent, ea având scop agricol, culturi furaje. La momentul elaborării P.U.D., terenul era însămânțat cu o cultură de lucernă.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

Zona are un caracter mixt, pe lângă caracterul **rezidențial**, de locuințe unifamiliale P+1E, P+2E, cu înălțimi maxime de 10 ml, dominant, întâlnim și parcele, parcele mari, pe care se află construcțiile vechiului CAP Botoșani, grajduri și depozite. Chiar peste drum este situat, în două foste grajduri, un depozit al unei societăți comerciale de achiziții de materiale reciclabile, cartoane, plastic, hârtie.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este ocupată, dominant, de construcții destinate locuirii, locuire de tip urban. Sunt însă și clădiri destinate activităților agricole, depozitării și prelucrării produselor agricole.

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

În zona studiată există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local, Aleea Gheorghe Hasnaș;
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice;

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.9
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza P.U.D.
	PROIECT NR. 062014	

Identificarea parcelei în studiu se face prin Cartea Funciară, parcela având numărul CF 55327 și număr cadastral NC 7167.

Dorin CUCU

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.10
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic, realizat de SC Geoforaj SRL Botoșani, s-a făcut cu respectarea "Normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074/2007.

Conform fișelor de stratificație a lucrărilor de prospectare efectuate, terenul de fundare din zona studiată prezintă următoarea succesiune de straturi:

- sol vegetal;
- argilă prăfoasă, galbenă plastic vârtoasă;
- argilă nisipoasă galbenă, plastic vârtoasă.

Tectonica zonei

Municipiul Botoșani este situat în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni (cca. 20 km).

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentre mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între anii 1893 - 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- ' În mai 1895 - ora 5 h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- ' În 28 decembrie 1898 - ora 1 h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- ' În 7 mai 1902 - ora 16 h 35 min., Botoșani, gr.3, local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani - Curtești, Dorohoi se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Între anii 1893 - 1916 - pe linia Botoșani - Dorohoi s-au înregistrat cutremurele:

- ' În 10 septembrie 1893 - Botoșani, Curtești gr. 3;
- ' În 31 august 1884 - Botoșani gr. 4, Dorohoi gr. 3;
- ' În 6 februarie 1904 - Botoșani gr. 3;
- ' În 6 octombrie 1908 - Botoșani gr.4;
- ' În 7 iunie 1912 - Botoșani și Dorohoi gr.4.

Clima zonei studiate

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un **climat continental excesiv** (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor **geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara**, frecvente viscole violente și secete prelungite unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 0 C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm., cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie - august, după care scad, în intervalul decembrie-aprilie.

În zona municipiului Botoșani și a comunelor limitrofe, sunt dominante **vânturile** de

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.11
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

nord-est (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord - est (6,4 %). Ca urmare, roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Dorin CUCU

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.12
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

Condiții de fundare

• **Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate. Construcția propusă se poate edifica pe amplasamentul propus.**

• Parcela studiată **nu prezintă pericol la inundații.**

• Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos galben plastic vârtos. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare și caracteristicilor obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se recomandă **fundarea directă** în complexul argilos prăfos galben plastic vârtos.

Presiunea de calcul, pentru dimensionarea la limită a fundațiilor, se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,2 \text{ m}$ - $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ - $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ - $P_{pl} = 190 \text{ Kpa}$

În forajul executat, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 1,30 m, având caracter fluctuant. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pamânturi sensibile la umezire grupa A, astfel încât, pentru proiectarea, execuția și apoi exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului P7/2007.

• La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și de natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 și C29- 86.

• La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale, în ceea ce privește adâncimea maximă de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zapadă.

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$;
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

• La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține municipiul Botoșani, zona C - după STAS 10101/21-92 și zona B - după STAS 10101/20-92.

• **Adâncimea de îngheț – dezgheț**, conform STAS 6054-77, este de **1,10 m**.

• În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare, inclusiv normele P.S.I.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.13
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Zona amplasamentului are stabilitatea generală și locală asigurată. Nu se semnalează pe amplasament existența unor accidente subterane – beciuri, gropi de gunoi dezafectate, etc.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncime de **1,3 ml** de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor contra acțiunii apelor subterane.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.11. Analiza fondului construit existent

Zona studiată este ocupată, dominant, de construcții destinate locuirii, locuire de tip urban. Sunt însă și clădiri destinate activităților agricole și prelucrării produselor agricole.

Locuirea este servită de construcții noi, cu o vechime de 10-15 ani iar activitățile agricole de construcții mai vechi, de 40-50 de ani. Starea construcțiilor vechi este bună.

3.12. Echiparea edilitară existentă

În zona amplasamentului, situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

3.12.1. Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului, alimentarea cu apă rece se face din fântână proprie.

Necesarul de apă rece pentru consum menajer:

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

3.12.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Rețeaua de canalizare municipală nu are extindere pe Aleea Gheorghe Hasnaș.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, la aliniament, este prezentă rețeaua de energie electrică, rețea aeriană.

Este prezent și iluminatul public.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Rețeaua de termoficare municipală nu are extindere pe Aleea Gheorghe Hasnaș.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție gaz municipală nu are extindere pe Aleea Gheorghe Hasnaș.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

Rețeaua de telefonizare municipală nu are extindere pe Aleea Gheorghe Hasnaș.

Rețeaua de cablu TV nu are extindere pe Aleea Gheorghe Hasnaș. Aceste rețele pot fi extinse cu ușurință din str Drumul Tătarilor, aflat la 300 m de parcela aflată în studiu.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.14
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este **construirea unei locuințe unifamiliale, P+ M cu garaj, o anexă gospodărească și a unei împrejurări a proprietății.**

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

a. LOCUINȚA P+M cuprinzând:

la **Parter**: hol acces, living, bucatărie, cămară, dormitor, grup sanitar, scară acces la etaj,

la **Mansardă**: 4 dormitoare, 2 grupuri sanitare și depozitare haine.

Sc locuință = 156,00 mp; Scd = 302,00 mp;

Dimensiuni: în plan 12,00 m x 13,00 m

H cornișă = 4,00 m; Hmax(coama) = 5,00 m

Anexă gospodărească Sc= 16,00 mp;

Garaj autoturism: Sc=31,50 mp;

b. TROTUARE: trotuare din dale beton mici, prefabricate Ac = 60 mp

c. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă din fântâna proprie, energie electrică, canalizare spre bazinul vidanjabil propriu, canalizare pluvială.

d. SPAȚIILE VERZI-AMENAJĂRILE EXTERIOARE: vor ocupa o suprafață de 1831,50 mp

e. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI: acces carosabil dalat, din Aleea Gheorghe Hasnaș, circulație auto în suprafață de 80 mp., parcare la aliniament, Sparcare = 39,50 mp (1 loc parcare).

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și cu resursele urbanistice oferite de parcelă. De asemenea, cu cerințele specifice de derulare a investiției.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de **locuire de tip urban.**

S constrită = 156,00 mp,

Scdesfășurată = 302,50 mp,

Clasa de importanță III,

Categoria de importanță C

Clădirea propusă va avea structură de zidărie autoportantă din cărămidă, armată cu stâlpișori din beton armat la intersecțiile zidurilor, planșee din beton armat, turnate la fața locului.

Șarpanta din lemn de rășinoase, o învelitoare din tablă cu pante, cu scurgeri la jgheaburi și burlane exterioare.

Golurile vor fi prevăzute cu uși și ferestre din tamplarie din PVC, geam termopan, termoizolator.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

DISTANȚE

Construcția va fi amplasată retras față de stradă, la distanța minimă de **20,00 m față de aliniament**, respectiv **51 m față de limita de proprietate din nord**. În privința celorlalte laturi, mai sensibile la amplasamentul unei noi construcții, laturile

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.15
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

construcției propuse vor fi la distanțele de **8,00 m față de vest** și **2,40 m față de est**.

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se va face din rețeaua stradală municipală, respectiv Aleea Gheorghe Hasnaș.

Deoarece, strada este îngustă, nepermițând staționarea vehiculelor parcate în fața porții, **beneficiarul va ceda din terenul său proprietate personală o suprafață de teren de 22 mp**, pe care se va putea amenaja un loc de parcare auto, 4,00 m x 11,00 m, permițând astfel circulației din strada Gheorghe HASNAȘ să se desfășoare nestingherit.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din Aleea Gheorghe Hasnaș.

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

Integrarea și amenajarea noii construcții propuse și armonizarea cu cele existente în zona mai largă, se va realiza prin **funcțiunea dominantă-locuire, prin regimul de înălțime, prin stilul arhitectonic adoptat de proiectant, prin finisajele și materialele utilizate în construire.**

Înălțimea construcțiilor din apropiere este de la **5,00m la 10,00 m**.

Înălțimea construcțiilor dintr-o zonă mai largă este, de asemeni, de la 5,00m la 10,00 m.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, deoarece construcția propusă va fi în prezentul apropiat oarecum izolată, fiind prima construcție amplasată pe un teren mai mare, parcelat recent și pus în vânzare parcelă cu parcelă.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente

Datorită funcțiunii dominante, locuire de tip urban, dintr-o zonă mai largă din jurul parcelei studiate, armonizarea cu construcțiile existente în zonă va fi asigurată prin regimul de înălțime redus, P+1 E.

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

Amplasarea noii construcții în cadrul parcelei s-a stabilit luându-se în calcul atât forma parcelei cumpărate, situarea parcelei în raport cu parcelele alăturate, față de aliniament, cât și concluziile studiului geologic efectuat.

S-a păstrat o rezervă de teren până la aliniament, resursă ce va putea fi folosită la eventuala lărgire și modernizare pe viitor a străzii.

S-au anticipat și amplasamentele viitoarelor construcții (locuințe) pe parcelele învecinate, astfel încât clădirea prezentă să nu fie situată în porțiunile cu utilizare gospodărească ale viitoarelor reședințe ce se vor edifica în vecinătăți. (depozitari lemne, padocuri găini, anexe gospodărești, etc.)

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă 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.

Deoarece fundul lotului, aflat înspre nordul parcelei, se termină pe linia unei proprietăți cu un lot foarte mare, zonă care nu va putea fi obturată cu ușurință, s-a

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.16
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

valorificat această resursă a amplasamentului.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Locuința ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă, și nu va influența semnificativ zona din punct de vedere ecologic.

Îndepărtarea deșeurilor de tip casnic se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și firma abilitată de a efectua astfel de servicii, Urban Serv SA. În amplasarea locului de depozitare și staționare a pubelelor vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Astfel, pubelele vor fi amplasate obligatoriu pe aliniament, într-o retragere a gardului de aliniament ce va oferi protecție vizuală și de integritate pentru deșeurile de tip casnic depozitate acolo în vederea evacuării.

Parcela va fi folosită pentru legumicultura de casă, furnizând plante aromatice sezoniere proaspete, iar restul suprafeței, plantat cu arbori fructiferi, va fi menținut înierbat.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent **nu sunt propuse spre a fi realizate obiective publice**, cu excepția refugiului auto descris la punctul 4.3.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare

Aceste lucrări constau în realizarea unui gard din panouri din lemn de jur-împrejurul proprietății.

Pe aliniament, accesul în incinta proprietății va fi dotat cu poartă auto cu structură metalică, placată cu lemn. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi în zona drumului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Terenul din cadrul zonei studiate este ușor înclinat, cu panta spre nord.

Construirea noii locuințe nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă, având în vedere că este o locuință unifamilială cu maximum 2 autoturisme.

Profilul transversal al străzii este **E-E, stradă secundară**, conform OG 43/1997 reactualizată privind regimul juridic al drumurilor.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Clădirea va avea cota ± 0.00 la o înălțime de 0,45 m față de CTS.

Vor fi necesare și rigole de scurgere a apelor pluviale din direcția de la sud spre nord-est, în sensul curgerii naturale a apelor meteorice pe parcelă.

Cota terenului din curte se va modifica, realizându-se o platformă mai înaltă în zona clădirii, de jur-împrejurul ei, la cel puțin 0,30 m față de CTN.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; POT, CUT

Construcția propusă va fi amplasată la cel puțin 20,00 m de aliniament, paralel cu latura mare a clădirii.

Spre latura din est, construcția va păstra limita de minim 2,00 m față de limita de proprietate, conform Codului Civil.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus este o clădire cu parter și etaj (mansardă)H, cu înălțimea la

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.17
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

cornișă H cornișă =4,00 m; și înălțimea maximă la coamă Hmax(coamă) =5,00 m

Suprafața de teren luată în studiu = 9.600 mp.

Suprafața de teren a beneficiarului(conform actului de proprietate), 2.175,00 mp conform intabulării.

Dorin CUCU

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.18
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

În prezent, procentul de ocupare este P.O.T.= 0,00 %
Propus, procentul de ocupare va fi P.O.T.= 9,35 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

În prezent, coeficientul de utilizare a terenului este C.U.T. = 0,00
Propus, coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. = 0,15

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face printr-o conductă cu Dn 50 mm, de la hidroforul propriu, asigurând un debit suficient pentru consumul menajer și pentru prepararea apei calde de consum.

Corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90, debitul, pornind de la 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 prevazut în montaj subteran, pe un pat de nisip de 10 cm. grosime, la adâncimea de minim 1,10 m.

Lucrarile de săpătură pentru șanțuri vor fi executate manual, de la hidrofor spre locuință, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea șanțului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării țevilor. După efectuarea probei de etanșitate și de rezistență hidraulică și numai după remedierea eventualelor defecțiuni, șanțul va fi astupat integral, pământul fiind compactat cu maiul de mână sau mecanic, în straturi succesive de câte 20 cm.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va asigura local, prin preparare prin intermediul centralei termice. Necesarul de apă caldă va fi:

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

Canalizarea apelor uzate

Canalizarea este propusă a fi realizată pe un traseu trecând de-a lungul gardului din vest, având două cămine de colectare ape uzate.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, printr-o rețea de incintă, realizată din tuburi de PVC, Dn 210 mm, cu descărcare în căminul pentru ape uzate propus a se construi pe proprietate.

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

Canalizarea pe parcelă a fost prevazută în sistem divizor, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală, către exteriorul incintei, respectându-se pantele naturale.

Lucrările de săpătură șanțuri se vor executa manual.

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

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 furnizorii de utilități și a celorlate avize solicitate prin Certificatul de Urbanism.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.19
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

Alimentarea cu căldură a construcției

Soluția optimă actuală pentru încălzirea locuințelor individuale - este cea cu centrală termică proprie, funcționând cu gaze naturale sau cu combustibil solid (lemne de foc, cărbuni).

Centralele termice individuale asigură o întreagă diversitate a gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar în parte, de dorințele acestora de contorizare individuală a consumului de energie și combustibil precum și de posibilitatea de acționare directă a proprietarilor asupra acestor consumuri.

Necesarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuinței individuale este:

Pentru încălzirea unui volum construit de 1.400 mc, necesarul termic estimat pentru încălzire și preparare apă caldă $Q_{nec} = 100$ Kw.

În centrala termică se va monta 1 cazan de 100 kW.

Centrala termică va fi unică și va deservi întreaga construcție.

Centrala termică se va monta într-un spațiu corespunzător, cu respectarea reglementărilor ANRGN, ISCIR, I-13, a normelor și standardelor conexe.

Recomandări tehnice

1. Elementele constructive ale anvelopantei construcției se recomandă a fi realizate din termosistem, tâmplării, etc, cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.

2. Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcționând cu gaze naturale trebuie să fie mai mare de 91%., pentru a fi rentabile

3. Se recomandă folosirea robinetelor termostatic de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, care permit încălzirea diferențiată a camerelor, în funcție de nevoile de moment, constituind împreună cu cazanul un mijloc important de reducere a consumului de combustibil.

4. Odata cu obținerea aprobărilor legale pentru alimentarea cu gaze, se va verifica capacitatea maximă de transport a conductei de gaze naturale de distribuție (la presiune redusă), conductă la care se va propune ulterior racordarea de noii consumatori.

5. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh, DTAC, DE), soluțiile propuse vor ține seamă și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate.

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 aparate electrocasnice pentru iluminat, mas media, conservarea hranei;
- 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 calculată pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori :

Puterile necesare: $P_i=24$ kw; $P_s=24$ kw.

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.20
	BENEFICIAR: Dorin CUCU	Faza
	PROIECT NR. 062014	P.U.D.

Se prevede realizarea unui racord electric de joasă tensiune din rețeaua aeriană de la aliniament.

Puterea electrică indicată: 24 kW.

Instalații de telecomunicații

Construcția propusă va fi racordată la rețeaua telefonică a municipiului Botoșani. Deocamdată, în apropierea parcelei, această rețea nu este prezentă. Rețeaua se poate extinde din str. Drumul Tătarilor. Prin ea, este posibilă racordarea locuinței și la internet.

Recomandări tehnice

1. Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune, precum și amplasarea contorului propriu gospodăriei se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de un proiectant autorizat sau de e-ON, la comanda investitorului.

2. Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de un proiectant autorizat sau de ROMTELECOM, la comanda investitorului.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor: locuința;
- zona cu spații verzi și spații plantate - curtea de onoare;
- zona cu echipare edilitară și căi de comunicație, cu amenajările aferente (parcaje);

Propunerile care se instituie în zonă sunt prezentate în Planșa 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

INDICII DE CONTROL AI INCINTEI

Indicii prescriși prin CU eliberat investitorului:

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR PRESCRIS:

Propus, procentul de ocupare va fi

P.O.T.= maxim 35%

P.O.T. = 9,35 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI PRESCRIS

Propus, coeficientul de utilizare a terenului va fi

C.U.T. = 0,15

C.U.T. = 0,15

SUPRAFAȚA TEREN LUATĂ ÎN STUDIU: 2175,00 mp			
Teritoriul destinat:	Existent	Propus	TOTAL
1. construcții	0,00-----	203,50 mp	203,50 mp
2. carosabil	0,00 mp	80,00 mp	80,00 mp
3. pietonal	0,00 mp	60,00 mp	60,00 mp
4. spațiu verde	2175,00 mp	1831,50 mp	1831,50 mp
POT	0,00 %	9,35 %	9,35 %
CUT	0,00	0,15	0,15

SC LEO PROIECT SRL	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M și ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE Al.Gheorghe HASNAȘ Nr. 11, Botoșani	Pag.21
	BENEFICIAR: Dorin CUCU PROIECT NR. 062014	Faza P.U.D.

6.CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va **crea un spațiu, superior ca și grad de confort, pentru locuire permanentă, precum și o delimitare fizică a proprietății.**

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele unei investiții:

1. Eliberare amplasament
2. Echiparea cu utilități
3. Construcție locuință propriu-zisă
4. Platforme și trotuare de incintă
5. Accese carosabile
6. Spații verzi, amenajări exterioare.
7. Construcție împrejmuire proprietate

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

Șef proiect,
Arh. urb. Monica BACINSCHI