

S.C. KANDEA EXPERT S.R.L. – Botosani

Botosani, Str. Armeana nr 23, tel/fax: 0755/856136;email: mandea.cristi@yahoo.com
CUI: R 18409181, RC: J07/97/22.02.2006, CONT RO85 BACX 0000 0037 0138 9001;
RO78TREZ11650069XXX0006160 – Trezoreria Botosani

Proiect nr. M06.12/ 2013

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE DOUA LOCUIN E „P+M” si IMPREJMUIRE
TEREN**

BENEFICIARI: OLARU GABRIELA GEANINA

ADRESA BENEFICIAR: Str. Calea Nationala nr. 130A, jud.

BOTOSANI

AMPLASAMENT: Str. Bucovina nr.55, mun. BOTOSANI , jud.

BOTOSANI

PROIECTANT: S.C. „KANDEA EXPERT” S.R.L. - BOTO ANI

ADRESA PROIECTANT: STR. ARMEANA NR. 23 - BOTO ANI

Proiect nr: M 06.12/2013

Exemplar nr.:

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

Decembrie 2013

S.C. KANDEA EXPERT S.R.L. – Botosani

Botosani, Str. Armeana nr 23, tel/fax: 0755/856136;email: mandea.cristi@yahoo.com
CUI: R 18409181, RC: J07/97/22.02.2006, CONT RO85 BACX 0000 0037 0138 9001;
RO78TREZ11650069XXX0006160 – Trezoreria Botosani

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant general: **S.C. „KANDEA EXPERT” S.R.L.**
Sef proiect: **CArh. Mihai Mih ilesu**
Proiectat: **CArh. Mihai Mih ilesu**
Ridicari topografice: **SC ROMTOP SRL - BOTOSANI**
Studiu geotehnic: **S.C. GEOFORAJ S.R.L. - BOTOSANI**

Proiect nr: M 06.12/2013
Exemplar nr.:
Proiectul contine piese scrise si piese desenate
Decembrie 2013

S.C. KANDEA EXPERT S.R.L. – Botosani

Botosani, Str. Armeana nr 23, tel/fax: 0755/856136;email: mandea.cristi@yahoo.com
CUI: R 18409181, RC: J07/97/22.02.2006, CONT RO85 BACX 0000 0037 0138 9001;
RO78TREZ11650069XXX0006160 – Trezoreria Botosani

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.Titulul 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
- 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 TERITORIU
- 2 SITUATIEI EXISTENT
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGLEMENTARI EDILITARE
- 5 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proiectant general
S.C. „KANDEA EXPERT” S.R.L.

Sef proiect
CArh. Mihai Mih ilescu

Proiect nr: M 06.12/2013
Exemplar nr.:
Proiectul contine piese scrise si piese desenate
Decembrie 2013

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: M 06.12/2013

DENUMIRE PROIECT: **“CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”**

AMPLASAMENT: str. Bucovina, nr.55, Mun. Botosani, CAD 7379/2, CF 54859

BENEFICIARI: OLARU GABRIELA GEANINA ; CNP 1690418070074

PROIECTANT GENERAL: S.C. „KANDEA EXPERT” S.R.L.

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2013

1.2.Obiectul studiului:

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru „CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”, in vederea obtinerii aprobarii de la Consiliul Local al Municipiului Botosani. 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 str. Bucovina, nr. 55, Mun. Botosani, jud. BOTOSANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investitie este proprietatea beneficiarilor OLARU GABRIELA GEANINA .

Proiectul s-a intocmit in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiari si proiectant avand ca obiect „CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 204 din 19.04.2013 eliberat de Primaria Mun. Botosani.

2.INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Investitia, se va realiza pe terenul intravilan a municipiului Botosani, proprietatea beneficiarului, situat in strada Str. Bucovina, nr. 55.

Terenul are un front de 56.20 m la str. Bucovina, pe latura de E se invecineaza cu terenul proprietatea privata Timoc Pintilie pe o lungime de 53.00m, iar pe latura de S cu proprietate privata Timoc Pintilie pe o lungime de 11.15 m iar pe latura de N cu proprietate privata Cojocaru Sergiu pe o lungime de 17.93m.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Mun. Botosani, folosinta actuala fiind teren curti-constructii.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan, proprietate privata al lui OLARU GABRIELA GEANINA CNP 1690418070074.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privat a beneficiarului.

2.1.2.Concluziile studiilor de fundare

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

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

2.1.3.Prescriptii si reglementari dindocumentatii de urbanism elaborate

Amplasamentul se situeaza in UTR 60 -conform P.U.G. - BOTOSANI – subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare (inaltimea maxima pina la 10,00m) de tip urban.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiar OLARU GABRIELA GEANINA vin in concordanta cu functiunile existente din zona cu locuinte UTR 60 -stabilite prin P.U.G. - BOTOSANI.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat in Str. Bucovina Nr.55- Boto ani

Accesul principal spre zona amplasamentului (pe latura de Vest) se realizeaza direct din Str. Bucovina - Boto ani.

In prezent soseaua mentionata are latime a carosabilului de 6.00 m, cu trotuare pe ambele laturi de 1,00 m, asigurand circulatia auto pe doua sensuri si prezenta imbracaminte rutiera de tip rigid in stare buna.

Parcarea este asigurata in incinta fiec rui lot - 2 locuri(1 loc in garaj si 1 loc exterior).

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil: beneficiarilor, situat in strada Str. Bucovina, nr. 55.

Terenul are un front de 56.20 m la str. Bucovina, pe latura de E se invecineaza cu terenul proprietatea privata Timoc Pintilie pe o lungime de 53.00m, iar pe latura de S cu proprietate privata Timoc Pintilie pe o lungime de 11.15 m iar pe latura de N cu proprietate privata Cojocaru Sergiu pe o lungime de 17.93m.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al Mun. Botosani, folosinta actuala fiind teren curti-constructii.

Situatia juridica a terenului in cauza este: intravilan, teren situat in afara limitei de stabilitate a mun. Botosani, proprietate privata a fam.OLARU GABRIELA GEANINA.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt :

- Est si Sud- teren proprietatea privata Timoc Pintilie
- Vest – str. Bucovina
- Nord- teren proprietatea privata Cojocaru Sergiu

Zona studiată face parte din proprietatea OLARU GABRIELA GEANINA în suprafață de 722,00 mp.

Zona studiată este ocupată de locuin e i func iuni complementare, respectiv curti constructii si ternuri arabile , strazi domeniu public. Incintele sunt delimitate de imprejmui ri (garduri din metal sau lemn, porti la accese.)

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

Terenul este liber de orice construc ie. La elaborarea P.U.D. terenul se considera liber de orice construc ie.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona actualmente are un caracter de zona de locuin e i func iuni complementare.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiată este ocupată de constructii cu regim de inaltime P, P+1E, P+2E ; max. 10,00 m.

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

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

- zona strazilor – domeniu public de interes local (Str. Bucovina Nr.55);
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice i juridice
- terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata persoana fizic

Acesta din urma se regaseste in cartea funciara la numarul CAD 7379/2 si CF 54859, Contract de Vinzare-Cumparare nr. 858 din 30.03.2011.

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 Superioar

Terenul prezinta o panta spre Sud

Stratificatia terenului este :

- sol vegetal
- argila pr foas galben , consistent vârtoas
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 5,30 m de la nivelul terenului.
- Adancimea de inghet – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

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. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 4,00-5.00 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 P100/2006 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

- zona seismică de calcul - **ag = 0,16g** (P100 – 1/2006)
- perioada de colt - **Tc=0,7 sec** (P100 - 1/2006)
- grad seismic asimilat - **Msk = VIII**(P100 - 1/2006)

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 constructiei nu exista constructii:

3.12. Echiparea existenta

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 40 mm asigurand debitul pentru consum menajer si prepararea apei calde de consum de la retea stradala din zona amplasamentului. Corespunzator functiunilor deservite, in conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apa rece va fi:

Necesarul de apa rece pentru consum menajer va fi :

Qari = 6,20l/s = 3,6 mc/h - Dn 40 mm

Racordul exterior de apa s-a prevazut in montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adancime de 1,1m. Inregistrarea consumului de apa se va face cu apometru Dn 25 mm ,Q = 10 mc/h montat in caminul apometru proiectat, amplasat la limita proprietatii.

Canalizarea menajera si pluviala

Canalizarea a fost prevazuta in sistem divizor, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descarcare in caminul existent din zona din retea existenta.

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

Alimentare cu energie electrica

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

- retele electrice aeriene de joasa tensiune inclusiv iluminat public;

Telefonie

Imobilele aflate in prezent in zona studiata sunt racordate la retea telefonica aeriana sau in canalizare ce deserveste aceasta parte a municipiului Botosani.

Construciile ce fac obiectul actualului PUD vor fi racordate la centrala telefonica ce deserveste zona. Solutia de racordare va fi data de proiectantul de specialitate al Directiei de Telecomunicatii (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandata.

Alimentarea cu caldura si gaze naturale

Alimentarea cu caldura in general in municipiul Botosani se face centralizat de la locuintele colective (blocuri) si cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuintele individuale. Sistemul centralizat de alimentare cu caldura nu este prezent in imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Solutia optima de incalzire, o constituie centralele termice care utilizeaza drept combustibil solid si/sau gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propus de beneficiar, este realizarea a doua locuinte P+M, in imprejmuire teren avand urmatoarele capacitati functionale:

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte-cladiri:

a. LOCUIN A 1 (Lot 1) P+M cuprinzând:

la parter: - acces, vestibul, camera de zi, bucatarie, terasa acoperita, hol, dormitor, grup sanitar si garaj la mansarda: - hol+casascarii, 3 dormitoare, baie, dressing si 3 balcoane.

Ac = 112.20 mp; Ad = 217.90 mp;

Dimensiuni : in plan 13,60 m x 10,20 m

H corni = 6,00 m; H max (coama) = 8,50 m

LOCUIN A 2 (Lot 2) P+M cuprinzând:

la parter: - acces, vestibul, camera de zi, bucatarie, terasa acoperita, hol, dormitor, grup sanitar si garaj la mansarda: - hol+casascarii, 3 dormitoare, baie, dressing si 3 balcoane.

Ac = 112.20 mp; Ad = 217.90 mp;

Dimensiuni : in plan 13,60 m x 10,20 m

H corni = 6,00 m; H max (coama) = 8,50 m

TOTAL SUPRAFA CONSTRUITA = 224.40 mp

TOTAL SUPRAFA CONSTRUIT DESFURAT = 452.91 mp

b. ÎMPREJMUIRE

H = 2,50 m , L = 150.00 m

c. RACORDURI EDILITARE, REELE DE INCINTA : alimentare cu apa, energie electrica si gaze

naturale, canalizare menajer și pluvial .

d. SPA II VERZI - AMENAJ RI EXTERIOARE ocup o suprafa de 440.99 mp

e. PLATFORME, ACCESE, PARC RI acces carosabil și pietonal de incint din pavele autoblocante din strada Bucovina S = 263,90 mp.

4.2. Func ionalitatea, amplasarea și conformarea construc iei

Amplasarea și func ionalitatea construc iei propuse sunt în concordan cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investi iei. Func iunea principal a parcelei va fi cea de locuin (100%).

A constr. = 224,40 mp clasa de importanta III

A desf. = 452.91 mp categoria de importanta C

Construc iile propuse vor avea o structur pe cadre din beton armat cu închideri exterioare de zid rie din BCA. Plan eul peste parter va fi din beton armat, învelitoare din tabl profilat cu pant , cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu u și ferestre din tâmplarie PVC.

4.3. Principii de compozi ie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTAN E Construc iile propuse vor fi amplasate pe urm toarele aliniamente: la strada Bucovina, locuin a 1 este situat la distan a de **1,11 m** și locuin a 2 la **1,68 m** fa de limita de proprietate cu strada Bucovina (VEST), în partea posterioar a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **1,00 m** și locuin a 2 la **1,00 m** fa limita de proprietate cu Timoc Pintilie (EST), lateral dreapta a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **42.39 m** și locuin a 2 la **13.39 m** fa de limita propriet ii cu Timoc Pintilie (SUD) și lateral stânga a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **2,00 m** și locuin a 2 la **26,50 m** fa de limita propriet ii cu proprietate Cojocaru Sergiu (NORD).

Tema program propusa de beneficiar, este realizarea unei unei „CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” avand urmatoarele capacitati functionale:

Proiectul prevede realizarea urmatoarelor obiecte – cladiri si utilitati:

– 2 locuri de parcare

S teren = 722.00mp ;

Sc „2 Case P+M” =224.40 mp ;

S alei pietonale =189.94 mp ;

S alei carosabile = 73.16 mp;

S spatii verzi=440.99 mp ;

Sc „2 Case P+M” =224.40 mp ;

Scd „2 Case P+M” =435.80mp ;

Scd”Terase acoperite”=17.11mp ;

Scd „2 Case P+M”+ „Terase acoperite=452.91mp ;

P.O.T. min propus = 224.40/722 = 31.10%

C.U.T.min propus = 452.91/722 = 0.63

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

" CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN "

Amplasament: Str. Bucovina; nr.55; N.C.7379/2; C.F.54859; mun.Botosani

SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA

BILANT TERITORIAL - Teren proprietate Fam. OLARU = 722.00 mp

Nr. Crt.	Constructii,Utilitati	EXISTENT		PROPUS		
		Sc(mp)	Scd(mp)	Sc(mp)	%	Scd(mp)
1.	Locuinta P+E	0.00	0.00	224.40	31.1%	435.80
2.	Terase acoperite	0.00	0.00	17.11	2.4%	17.11
3.	Alei pietonale,trotuarea,terase	0.00	0.00	189.94	26.3%	
4.	Alei carosabile de acces	0.00	0.00	73.96	10.3%	
5.	Spatii verzi	722.00	722.00	440.99	29.9%	
6.						
7.						
TOTAL SUPRAFETE CONSTRUCTII		0.00	0.00	224.40		452.91
TOTAL SUPRAFETE TEREN		722.00		722.00	100%	

POT minim =31.10% ; CUT minim = 0.63

POT maxim = 35.00% ; CUT maxim = 1.00

Trotuare i terase acces : alei pietonale i terase din dale mici prefabricate 263.90 mp

RACORDURI EDILITARE, RETELE DE INCINTA: alimentare cu apa si energie electrica, canalizare menajera si pluviala.

SPATII VERZI – AMENAJARI IXTERIOARE ocupa o suprafata de 440.99 mp

PLATFORME,ACCESE,PARCARI acces carosabil betonat din strada.

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 locuinta.

Ac = 224.40 mp

Acd = 452.91 mp

clasa de importanta III

categoria de importanta C

CASA UNIFAMILIALA „P+M”

- FUNDATII DE BETON ARMAT
- ZIDARIE PORTANTA DE CARAMIDA
- SARPANTA LEMN
- INVELITOARE DIN TABLA TIP TIGLA
- TERMOSISTEM DE 10cm
- REZERVOR DE APA RECE POTABILA 500litri ALIMENTAT DE GRUP HIDRFOR DIN FINTINA DIN CURTE si DIN RETEAUA ORASULUI
- CENTRALA TERMICA pe LEMNE
- CENTRALA TERMICA pe GAZ
- SISTEM DE PANOURI SOLARE+BOILER+POMPA pentru PRODUCERE APA CALDA
- ALIMENTARE CU APA RECE DIN RETEAUA ORASULUI

4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANTE

Construire doua locuinte P+M

Construc tiile propuse vor fi amplasate pe urm toarele aliniamente: la strada Bucovina, locuin a 1 este situat la distan a de **1,11 m** i locuin a 2 la **1,68 m** fa de limita de proprietate cu strada Bucovina (VEST), în partea posterioar a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **1,00 m** i locuin a 2 la **1,00 m** fa limita de proprietate cu Timoc Pintilie (EST), lateral dreapta a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **42.39 m** i locuin a 2 la **13.39 m** fa de limita propriet ii cu Timoc Pintilie (SUD) i lateral stânga a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **2,00 m** i locuin a 2 la **26,50 m** fa de limita propriet ii cu proprietate Cojocarui Sergiu (NORD).

ACCESSE PIETONALE SI AUTO

Accesul auto se face din reseaua stradala existent , Str. Bucovina Nr. 55 prin aleea de acces amenajata.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din reseaua stradala existenta, respectiv Str. Bucovina Nr. 55 prin aleea de acces amenajata avind acces direct pe 3 fatade.

4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea noilor 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 de la 6.60 m la 9.90 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,P+2E).

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, pozitia acestuia fata de alea de acces.

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

Construc iile ce fac obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indeprtarea 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 P.U.D.

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 realizarea gardului din stâlpi metalici cu elemente decorative din metal pe limita de proprietate si reabilitarea spatiilor verzi. Pe frontul stradal accesul va avea porti din structura metalica placata cu elemente metalice. Se prevad plantari de gazon si arbusti decorativi.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulatie.

Terenul in cadrul zonei studiate este inclinat, cu panta spre Vest. Construirea locuin ei i a teraselor acoperite nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona, nefiind vorba de schimbarea destinatiei cladirii.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari de sistematizare verticala importanta. Cota terenului din curte se va mentine la nivelul actual.

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

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf. Extras C.F. Se pastreaza aliniera imprejmuirii la limita de prppietate.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII:

Construire doua locuinte P+M

- Construc iile propuse vor fi amplasate pe urm toarele aliniamente: la strada Bucovina, locuin a 1 este situat la distan a de **1,11 m** i locuin a 2 la **1,68 m** fa de limita de proprietate cu strada Bucovina (VEST), în partea posterioar a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **1,00 m** i locuin a 2 la **1,00 m** fa limita de proprietate cu Timoc Pintilie (EST), lateral dreapta a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **42.39 m** i locuin a 2 la **13.39 m** fa de limita propriet ii cu Timoc Pintilie (SUD) i lateral stânga a terenului - locuin a 1 este situat la distan a de **2,00 m** i locuin a 2 la **26,50 m** fa de limita propriet ii cu proprietate Cojocarui Sergiu (NORD).

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Obiectivul propus este o cladire cu parter i mansarda cu inaltimea la cornisa Hmin cornisa = 6.00 m si inaltimea maxima la coama H max = 8.50 m.

Folosinta principala propusa a terenului este: locuin i func iuni complementare.

Suprafata teren = 722,00 mp (conform actului de proprietate), 722,00 m conform ridicarii

topografice.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- P.O.T. existent = 0.00 %
- P.O.T. min propus = 31.10 %
- P.O.T. max propus = 35.00 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T existent = 0.00
- C.U.T min propus = 0.63
- C.U.T max propus = 1.00

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece se face printr-o conducta cu Dn 40 mm asigurand debitul pentru consumul menajer si prepararea apei calde de consum de la reseaua stradala din zona amplasamentului.

Corespunzator functiunilor deservite, in conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apa rece va fi:

Necesarul de apa rece pentru consumul menajer va fi:

$Q_{art} = 6,20 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mc/h}$ --- Dn 40 mm

Racordul exterior de apa s-a prevazut in montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm, grosime la adancime de 1,10 m.

Inregistrarea consumului de apa se va face cu apometru Dn 25 mm, $Q = 10 \text{ mc/h}$ montat in caminul apometru proiectat, amplasat in incinta la limita proprietatii.

Lucrarile de sapatura pentru santuri vor fi executate manual, de la reseaua stradala spre cladire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea santului cu pamant se va face lasand libera zona imbinarii tevilor.

Dupa efectuarea probei de etanseitate si de rezistenta hidraulica si numai dupa remedierea eventualelor defectiuni, santul va fi astupat integral, pamantul fiind compactat cu maiul de mana, in straturi succesive de 20 cm.

Alimentarea cu apa calda

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

Necesarul de apa calda va fi:

$Q_c = 1,2 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h}$ -----Dn 32 mm

Canalizarea ape uzate

Canalizarea a fost prevazuta in sistem divisor, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational printr-o retea de incinta realizata din tuburi de PVC DN 110 mm, cu descarcare in caminul existent din zona.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseala se vor monta cu panta de 2%,3%, conducta plecand de la 0,5 (respectiv -3,25 pentru demisol).

Lucrarile de sapatura se vor executa manual.

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

Caminele de vizitare se vor executa din beton Bc15/20 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 la cotele prevazute in acesta.

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 solid si/sau gaz metan. 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 locuintelor individuale este:

Pentru incalzirea unui volum construit de 400 mc. Necesarul termic estimat pentru incalzire si preparare apa calda $Q_{nec} = 27 \text{ KW}$.

Centrala termica va fi unica si va deservi intregul ansamblu.

Centrala termica se va monta intr-un spatiu cu respectarea reglementarilor, ANRGN,ISCIR,I13, norme si standarde conexe.

In centrala se vor monta 1 cazan de 27 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 si/sau gaz metan 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 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	0.6	0.6

acestor instalatii		
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 bucatariei+centralei termice cu gaze naturale se realizeaz cu gaz metan.
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 electrocasnice pentru iluminat, conservarea hranei;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescriptiile tehnice in vigoare : normativ pentru proiectarea i executarea instala iilor electrice la consumatori, cu tensiunea pân la 1000V - I7/2011

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: $P_i = 15 \text{ kw}$; $P_s = 12 \text{ kw}$

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat post de transformare, pentru puterea elctrica indicata de $2 \cdot 15 = 30 \text{ kW}$.

Instalatii de telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele telefonice ale municipiului Botosani.

CONCLUZII

1.Stabilirea solutiei de racordare la reseaua de joasa tensiune si medie tensiune, precum si amplasarea postului de transformare, se va face in conformitate cu proiectul de pscialitate, ce va fi intocmit de S.C.E-ON – ELECTRICA – SA , la comanda investitorilor.

2.Stabilirea solutiei de racordare la retelele telefonice existente se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ceva fi intocmit de ROMTELECOM, la comanda investitorului.

2. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale care alcatuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu – zis al constructiilor: locuire;
- platforme dalate i parcaje;
- 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”.

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

// CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

SI IMPREJMUIRE TEREN //

Amplasament: Str. Bucovina; nr.55; N.C.7379/2; C.F.54859; mun.Botosani

SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUSA

BILANT TERITORIAL - Teren proprietate Fam. OLARU = 722.00 mp

Nr. Crt.	Constructii,Utilitati	EXISTENT		PROPUS		
		Sc(mp)	Scd(mp)	Sc(mp)	%	Scd(mp)
1.	Locuinta P+E	0.00	0.00	224.40	31.1%	435.80
2.	Terase acoperite	0.00	0.00	17.11	2.4%	17.11
3.	Alei pietonale,trotuarea,terase	0.00	0.00	189.94	26.3%	
4.	Alei carosabile de acces	0.00	0.00	73.96	10.3%	
5.	Spatii verzi	722.00	722.00	440.99	29.9%	
6.						
7.						
TOTAL SUPRAFETE CONSTRUCTII		0.00	0.00	224.40		452.91
TOTAL SUPRAFETE TEREN		722.00		722.00	100%	

POT minim =31.10% ; CUT minim = 0.63
POT maxim = 35.00% ; CUT maxim = 1.00

3.CONCLUZII

6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse creaza spatii pentru productie

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 DOUA LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN”

4.Alei, terase si parcaje incinta

5.Accese carosabile

6.Spatii verzi, amenajari exterioare.

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

Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Botosani, investitorul pe baza CU emis de primaria Botosani va putea trece la fazele (Pth, DTAC, DE).de proiectare.

PROIECTANT GENERAL
S.C. „KANDEA EXPERT” S.R.L.

SEF PROIECT
CArh. Mihai Mih ilesu