



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 181/2013

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI
IMPREJMUIRE TEREN
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

1. **Proiect:** CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN
2. **Amplasament:** Str. VETERANILOR nr.14C, BOTOSANI
3. **Proiectant:** S.C. MA - DA PROIECT S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
4. **Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
5. **Investitor:** PANTOC DENISA MIRABELA, STR. OCTAV ONICESCU NR. 14, AP. 6
6. **Data elaborarii:** SEPTEMBRIE 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentatia are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Prezenta documentație la nivel de **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN” pe terenul situat în intravilanul localității Botosani, str. Veteranilor nr. 14C, conform extrasului de Cf 56363.

Proiectul are la baza cerficatul de urbanism nr. 552 din 11/09/2013 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

De asemenea are ca obiect:

- modul de utilizare functionala a terenului;
- definirea datelor de tema - dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii;
- integrarea in fondul construit existent;
- modul de ocupare a terenului (POT, CUT, Hmax)
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATA, corelată cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și in conformitate cu legislatia in vigoare privind domeniul urbanismului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul studiat - in suprafata de 750,00 mp – se afla in proprietatea lui PANTOC DENISA MIRABELA - dobandit prin CVC nr.1148/07.08.2013 – pe acest amplasament urmand sa se construiasca un imobil cu regim de inaltime S+P+1, avand functiunea de locuinta.



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. Bucuresti in mai 1999, terenul propus pentru construire este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe str. VETERANILOR, nr. 14C - UTR 55 – Lmu2 subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte și funcțiuni complementare) de tip urban cu înalțimi de până la 10 m.

Zona este grevata de interdicție temporara de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 552 din 11.09.2013 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare întocmite concomitent cu PUD –ul au fost ridicarea topografică și studiul geotehnic.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 55 – conform PUG – BOTOSANI – Lmu2 subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte și funcțiuni complementare) de tip urban cu înalțimi până la 10 m

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul Pantoc Denisa Mirabela, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu locuinte din UTR 55 – stabilite prin PUG – Botosani.

CAP. 3 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Veteranilor, nr. 14C. Terenul studiat nu are acces direct la strada Veteranilor. Pentru realizarea accesului carosabil și pietonal direct din str. Veteranilor este necesară concesionarea unei suprafețe de teren ce aparține domeniului privat al municipiului Botosani, suprafața ce ar putea asigura accesul la parcela.

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat are o suprafață 750,00 mp.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- stradal - str. Veteranilor;
- lateral - proprietate privată CALUGAREANU VALERIU, ZELINCA ELENA, fostul VINALCOL S.A. – S.C. MTM STAR S.R.L.;

Terenul studiat are ca vecinătăți imediate terenuri libere de construcții, respectiv curți construcții, străzi domeniu public și privat. Încintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la acces).

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă rezidentială - locuinte și funcțiuni complementare.

3.4. DESTINATIA CLADIRILOR

Zona studiată este o zonă rezidentială - locuinte și funcțiuni complementare.

3.5. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat - în suprafață de 750,00 mp – se află în proprietatea lui Pantoc Denisa Mirabela - dobândit prin CVC nr. 1148/07.08.2013 – carte funciara nr. 56363/nr. Cad. 2954/2.

Terenul studiat – în suprafață de 31,00 mp – aparține domeniului privat al municipiului Botosani și este propus spre concesionare pentru realizarea accesului carosabil și pietonal la proprietate.



**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI
IMPREJMUIRE TEREN**

3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Cladirea proiectata are regim de inaltime Spartial+P+1, fiind amplasata in zona seismica caracterizata de o acceleratie a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.16$

Cota +/- 0,00 va fi situata cu 45 cm peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colt – $T_c = 0,7$ sec conform P.100 - 1/2006
- Zona climatica: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adancimea de inghet $H = -1,05 - 1,10$ m (STAS 6045/77)

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de constructii, avand folosinta actuala de teren arabil. In zona studiata fondul construit este compus din locuinte, cu regim de inaltime de P, P+M, P+1 si functiuni complementare.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Zona studiata dispune de alimentare cu apa, de canalizare menajeră, salubritate, televiziune prin cablu, este alimentată cu gaze naturale si este racordată la rețeaua de telecomunicatii.

În zona studiata alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite.

CAP. 4 REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program stabilita de comun acord cu beneficiarul este construirea unei locuinte S+P + 1.

Investitia propusa are urmatoarele caracteristici:

Suprafata parcela studiata: 750,00 mp

Constructii existente mentinute:

- nu este cazul;

Locuinta propusa:

- regim de inaltime S+P+1
 - inaltime minima la cornisa 2,90 m – de la cota $\pm 0,00$;
 - inaltime maxima la coama 9,00 m – de la cota $\pm 0,00$;

- suprafata construita la sol – cca 200,00 mp;
- suprafata construit desfasurata – cca 380,00 mp;

Trotuare si alei

- suprafata ocupata = 200,00 mp

Spatii verzi si gradina

- suprafata ocupata = 350,00 mp

Imprejmuire teren

- suprafata ocupata = 110,00 ml

Accesul la proprietate se face din strada Veteranilor.

Proiectul pentru autorizatie se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR. 1148 DIN 07.08.2013
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 552/11.09.2013 ELIBERAT DE PRIMARIA MUN. BOTOSANI;



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 181/2013

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va ramane cea de locuire.

Suprafata terenului	= 750,00 mp din care:
Constructii	= 200,00 mp,
din care:	
Constructii existente mentinute	= 0,00 mp
Constructii propuse	
Locuinta	= 200,00 mp
Spatii verzi	= 350,00 mp,
Circulatii si terase	= 200,00 mp,
P.O.T.	27 %
C.U.T.	0,600

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea constructiei fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Distante

Amplasarea locuintei se propune astfel: 11,875 ml fata de limita nordica a proprietatii (spre strada Veteranilor), 8,77 ml față de limita estică a proprietății (spre S.C. MTM STAR S.R.L.), 2,175 ml fata de limita sudica a proprietatii (spre prop. Zelinca Elena), 2,00 ml fata de limita vestica a proprietatii (spre prop. Calugareanu Valeriu).

Fata de cladirile existente in vecinatati locuinta propusa este amplasata la mai mult de 10,00 m.

Accese pietonale si auto

In prezent terenul studiat nu are acces nici auto si nici pietonal. Pentru remedierea acestui inconvenient se propune concesionarea unei suprafete de teren de 31,00 de mp.

Prin amenajari corespunzatoare se va realiza atat accesul pietonal, cat si accesul carosabil din strada Veteranilor.

Cladirea va avea un garaj pentru doua masini, iar in exterior se va amenaja o platforma pentru manevrarea masinilor, astfel incat sa nu se incurce traficul in zona.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor la constructia propusa se poate face din coltul nord - vestic al proprietatii.

4.4. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus.

Din punct de vedere arhitectural cladirea proiectata se va integra in fondul existent in zona amplasamentului. Stilul arhitectural va fi unul specific cladirilor de locuinte unifamiliale existente in zona. Acoperisul locuintei va fi tip sarpanta realizat patru ape, iar invelitoare va fi executata din tigla ceramica culoare maro. Tencuielile si zugravelile exterioare vor avea culori neutre, in ton cu celelalte cladiri. Tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat sau PVC ce va imita culoarea lemnului, cu geam termopan.



**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI
IMPREJMUIRE TEREN**

Imprejmuirea terenului se va realiza din elevatie si stalpi din beton armat si panouri din confectioni metalice (fier forjat).

4.5. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.6. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul la proprietate se face din strada Veteranilor – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va concesiona si amenaja corespunzator o suprafata de teren de 31,00 de mp.

4.7. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s - a realizat luand in calcul forma terenului si amplasarea in raport cu cladirile existente.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Constructia ce face obiectul studiului nu va influenta semnificativ poluarea in zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrari constau in amenajarea spatiului verde aferent obiectivului. Se prevad plantari de gazon si arbusti decorativi.

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Constructia nu va influenta traficul auto si pietonal din zona. Terenul în cadrul zonei studiate prezinta o usoara declivitate pe directia E- V care nu impune masuri speciale.

4.12. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE

La elaborarea solutiilor de sistematizare s-a avut în vedere:

- stabilirea unor cote verticale convenabile, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață;
- executarea unui canal colector pentru apele pluviale;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei studiate în PUD, fundamentează soluția prezentată.

Constructia va avea cota $\pm 0,00$ de la $-0,15$ la $-0,45$ m fata de terenul amenajat.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenurilor)

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei si fata de vecinatati este prezentata in plansa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Alinierea constructiei

Amplasarea locuinței se propune astfel: 11,875 ml fata de limita nordica a proprietatii (spre strada Veteranilor), 8,77 ml față de limita estică a proprietății (spre S.C. MTM STAR S.R.L.), 2,175 ml fata de limita



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

sudica a proprietatii (spre prop. Zelinca Elena), 2,00 ml fata de limita vestica a proprietatii (spre prop. Calugareanu Valeriu).

Fata de cladirile existente in vecinatati locuinta propusa este amplasata la mai mult de 10,00 m.

Inaltimea constructiilor:

Obiectivul propus va avea regim de inaltime de S partial + P + Epartial cu H streasina minim = 2.90 m si H coama maxim = 9,00 m. Constructia propusa nu va depasi 10,00 m inaltime, înălțimea construcției reprezentând diferența de nivel dintre punctul de cotă cel mai scăzut de pe suprafața parcelei și planul orizontal generat de partea inferioară a cosoroabei sau a grinzii de bază a structurii acoperișului.

Densitatea construirii pe parcelă:

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), exprimat în procente:
 $P.O.T. = (S.C. / S.T.) \times 100 = (200/750) \times 100 = 26,666 \%$ - **P.O.T. propus - cca 27 %**
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități:
 $C.U.T. = S.D. / S.T. = 380/750 = 0,506 \%$ - **C.U.T. propus - cca 0,600**
- numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv.), exprimat în unități:
 $niv. = (S.D. / S.C.) = (C.U.T. / P.O.T.) \times 100 = 1,9$ - **niv. propus = 2,2**

4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

4.14.1. ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin bransament la rețeaua de apa existenta in zona, printr - o conductă de PEHD.

Distribuția apei reci se va face cu țevi din PE-XAl de culoare albă, cu montaj îngropat sau aparent. Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta îngropat.

Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

La trecerile conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

Alimentarea cu apă caldă

Apa caldă menajeră se va prepara local prin intermediul centralei termice.

Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminul de canalizare proiectat, cu descarcare in rețeaua de canalizare menajera a municipiului.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PP pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între $De = 32 \text{ mm}$ și 110 mm .

Coloanele de ventilație se vor realiza din PP – $Dn = 50 \text{ mm}$.

Pe coloanele de ventilație sau prevăzut câte o căciulă de ventilație.

Pentru schimbările de direcție s-au prevăzut coturi din PP pentru canalizare, cu un unghi de 45° .

Toate conductele de canalizare se vor monta cu pantă continuă spre căminul de canalizare.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 181/2013

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț, conducta de canalizare pozată în exterior se va acoperi cu strat de pământ de minim 1,1 m.

Pe coloanele interioare de canalizare se vor monta piese de curățire.

Suținerea coloanelor și conductelor de legătură la obiectele sanitare se va face cu brățări la distanțe care să asigure stabilitatea și fixarea pe elementele de construcție conform Normativului I9/1994.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

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 detinatorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

4.14.2. ALIMENTAREA CU CALDURA A CONSTRUCȚIEI

Soluția optimă de încălzire – este cea cu centrala termică proprie, funcționând cu combustibil gazos. 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.

Centrala termică se va monta într-un spațiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN,ISCIR,I13, norme și standarde conexe.

CONCLUZII

Elementele constructive ale anvelopei se recomandă a fi realizate din materiale cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.

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.

4.14.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă. Alimentarea acestuia se va face în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Gaz.

4.14.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA SI INSTALATII DE TELECOMUNICATII

Alimentarea cu energie electrica

Lucrările la instalația electrică presupun alimentarea tuturor receptoarelor și utilajelor prevăzute în proiect, date de ceilalți proiectanți de specialitate dar și impuse de normele și normativele pentru instalațiile interioare a construcțiilor. Astfel, locuința individuală va avea un tablou electric general, denumit TGD, situat în exteriorul clădirii, la fațadă. Alimentarea acestuia se va face în LES în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

- Instalațiile electrice constau din:
 - Tablouri electrice;
 - Coloane electrice;
 - Circuite electrice de iluminat;
 - Circuite electrice de priză;
 - Circuite de forță – CENTRALA TERMICA;



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

Tabloul de distribuție va fi realizat pornind de la componente de instalare și racordare standard și vor fi testate în laborator. Concepția sistemului trebuie să fie validată prin încercări conform normei SR EN 60439.1. Contorizarea se va realiza la nivelul racordului electric.

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: PE 132, PE 155, PE 136.

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 specialitate, ce va fi intocmit de S.C. E-ON – Distributie – 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.

4.15. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;

- zona cu spații verzi;

- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

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

TOTAL SUPRAFATA DE TEREN	750,00 MP	
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	200,00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	0,00	380,00
SUPRAFATA CIRCULATII	0,00	200,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	750,00	350,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	0,00 %	27%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	0,000	0,600

CAP.5. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu privind „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN”, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Botoșani împreună cu Caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

Planul urbanistic de detaliu va constitui criteriul de judecata in scopul eliberarii autorizatiei de construire.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și studii:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 181/2013

**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI
IMPREJMUIRE TEREN**

- Certificat de Urbanism;
- Hotărârea de consiliu privind aprobarea PUD;
- Caietul de sarcini anexă la PUD probat;
- Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul autorizat.

Receptia si punerea in functiune a obiectivului se va face numai dupa incheierea tuturor lucrarilor de construire si amenajari exterioare si dupa realizarea racordurilor de utilitati aferente obiectivului.

Realizarea investiției, în localitatea BOTOSANI, județul BOTOSANI, nu necesită intervenții de natura perturbării vieții sociale, construcția urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus. Investitia se va realiza integral de catre beneficiar.

Finalizarea propunerilor prin prezenta documentatie va avea un efect pozitiv la nivelul zonei respective:

- cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- prin materialele de constructie si finisaje folosite constructia propusa va innobila fondul construit al zonei;

- va duce la cresterea valorii imobiliare a terenurilor din zona;

- se incurajeaza alte astfel de interventii in zona;

Terenul studiat are un potential de dezvoltare pentru zona prin oferirea unui cadru nou construit.

Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – aceea de locuire.

Din aceste considerente sustinem aprobarea P.U.D. – ului, considerand ca aceasta propunere reprezinta corect interesele investitorului si a orasului.

INTOCMIT,
arh. Ionuț FRĂȘINESCU



CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI
IMPREJMUIRE TEREN
CAIET DE SARCINI

CAP. 1. DATE GENERALE

Planul urbanistic de detaliu urmărește realizarea următoarelor obiective:

1. utilizarea funcțională permisă a parcelei;
2. condiții concrete de conformare și amplasare a construcției.

CAP. 2. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planșa 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

- stradal - 11,875 m;
- lateral stanga - 8,77 m;
- lateral dreapta - 2,00 m;
- posterior - 2,175 m.
- **Suprafața terenului** = **750,00 mp** din care:
 - Construcții = 200,00 mp,
din care:
 - Construcții existente menținute = 0,00 mp
 - Construcții propuse
 - Locuinta = 200,00 mp
 - Spații verzi = 350,00 mp
 - Circulații și terase = 200,00 mp
 - P.O.T. = 27%
 - C.U.T. = 0,6

CAP. 3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A PARCELEI

Conform datelor furnizate de către beneficiar, construcția propusă are funcțiunea de LOCUINTA. Calitativ și structural, clădirea va fi proiectată și executată conform Legii 10/1995, privind calitatea în construcții. Tipul și caracteristicile specifice se vor stabili definitiv la faza următoare a proiectului.

Sistemul constructiv și materialele de construcție ce se vor folosi vor fi conform clasei de importanță a construcției.

În acest fel, va fi asigurată rezistența și stabilitatea clădirii pe toată durata exploatării ei.

CAP. 4. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. Amplasarea construcției

Aliniamentele propuse vor fi specificate în planșa 3 – Reglementări urbanistice.

4.2. Caracteristici volumetrice

- regim de înălțime S+P+1
 - înălțime minimă la cornisa 2,90 m – de la cota ± 0,00;
 - înălțime maximă la coama 9,00 m – de la cota ± 0,00;

4.3. Expresie arhitecturală

Construcție cu regim de înălțime S+ P + 1, cu fundații continue sub ziduri, structura elastică (stalpi, grinzi, planșeu din beton armat), închideri din tamplarie din PVC cu geam termoizolator, acoperis șarpantă, învelitoare din tablă.

Planimetric dispunerea în cadrul terenului, respecta Codul Civil și reglementările urbanistice, fiind retrasă față de construcțiile învecinate.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOSANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 181/2013

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

Funcțiunile, suprafețele și plastica arhitecturală sunt specificate în proiectul pentru autorizarea construcției.

4.4. Amenajari exterioare constau în:

Se va amenaja trotuarul de protecție, aleile de acces și spațiu verde.

Se va completa și amenaja spațiul verde existent: gazonarea suprafețelor prin însămânțare, plantări de arbuști decorativi, precum și plante cu flori.

Apele uzate menajere se încadrează în limitele impuse de Normativul NTPA 002 / 1997 care limitează conținutul de suspensii și substanțe organice la maxim 300 mg/l.

Lucrările proiectate nu influențează regimul apelor de suprafață și nici pe cele ale apelor subterane și nu afectează solul și subsolul.

Activitățile care se vor desfășura în clădirea ce urmează a se construi nu intră în contact cu solul și nici nu conduc la produse secundare ce pot veni în contact cu solul.

4.4.1. Accese

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din str. Veteranilor, fiind necesară concesionarea unei suprafețe de teren de 31,00 mp.

4.4.2. Utilități

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

CAP. 5. PROMOVAREA INVESTIȚIEI

5.1. Planul Urbanistic de Detaliu privind „CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN”, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Botoșani împreună cu Caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PUD – ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

5.2. Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmit conform Legii 50/1991 republicată și Ordinul MLPTL nr.91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură și inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și studii:

- Certificat de Urbanism;
- Hotărârea de consiliu privind aprobarea PUD;

Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul autorizat.

De asemenea, materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă – aceea de locuire.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

ÎNTOCMIT

arh. Ionuț FRĂSINESCU