



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI  
CAROSABIL SI PIETONAL**

# **PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA  
CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL**

**PROIECT NR. 173/2013**

**PROIECTANT GENERAL: SC MA-DA PROIECT SRL**

**director general: ec. ZAHARIA RUSU DAN**

**BENEFICIAR:**

**ŞCOLNIC NICODIM**

**Str. CRINILOR nr.48, 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](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

---

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI  
CAROSABIL SI PIETONAL

---

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

---

### A. PIESE SCRISE :

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

C.U. NR. 177 DIN 05.04.2013

RIDICARE TOPOMETRICA

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE NR. 1998/9.12.2003

ADRESA DE RECENZIE NR. 18456/24.07.2007

EXTRAS CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ E-ON MOLDOVA, CENTRU DE EXPLOATARE BOTOSANI
- AVIZ DE AMPLASAMENT – NOVA APASERV BOTOSANI
- AVIZ DE AMPLASAMENT – E.ON GAZ ROMANIA S.A. CENTRUL OPERATIONAL BOTOSANI
- ACORD MEDIU
- COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM
- DECIZIA COMITETULUI EXECUTIV

MEMORIU GENERAL

CAIET DE SARCINI

STUDIU GEOTEHNIC

### B. PIESE DESENATE :

Plan de incadrare în localitate .....	1
Situație existentă.....	2
Reglementări urbanistice.....	3
Circulația terenurilor.....	4
Echiparea tehnico-edilitară.....	5
Relevu fotografic.....	6
Studiu volumetric soluție propusă.....	7



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

---

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI  
CAROSABIL SI PIETONAL

---

## COLECTIV DE ELABORARE

---

### URBANISM

- urb. arh. Dan Octavian BOTEZ

### ARHITECTURA

- arh. Dana GHIGA

- arh. Ionuț FRĂȘINESCU



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

### MEMORIU GENERAL

#### CAP.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

##### 1.1. DATE GENERALE

1. **Proiect:** CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL
2. **Amplasament:** Str. A.T. LAURIAN nr.2A, BOTOSANI
3. **Proiectant:** S.C. MA - DA PROIECT S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
4. **Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
5. **Investitor:** ȘCOLNIC NICODIM, Str. CRINILOR nr.48, BOTOSANI
6. **Perioada de executie propusa**  
12 LUNI DE LA DATA EMITERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

##### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

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.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor conditii urbanistice privind „CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL”. Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 177 din 05/04/2013 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii;
- integrarea in fondul construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare;

Beneficiarul va pastra destinatia imobilului, aceea de locuinta.

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 eliberare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

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.

##### 1.3. BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicata;



## **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL**

- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr.528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

## **CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

#### **2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

Terenu studiat - în suprafața de 2239,32 mp – se află în proprietatea lui Nicodim Scolnic și a lui Rodica Nicodim - dobândit prin CVC nr.1998/9.12.2003 – pe acest amplasament urmând să se construiască un imobil cu regim de înălțime P+M, având funcțiunea de locuință + garaj auto.

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999, terenul propus pentru construcție este situat în intravilanul municipiului Botoșani, pe str. A.T.Laurian, nr. 2A - UTR 26 – zona cu condiții de autorizare directă.

Zona este grevată de interdicție temporară de construcție până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 177 din 05.04.2013 eliberat de Primăria Municipiului 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](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL**

### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investitia nu a necesitat intocmirea de studii de fundamentare in afara ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

### **2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate**

Amplasamentul se situeaza in UTR 26 – conform PUG – BOTOSANI – zona cu conditii de autorizare directa.

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul Școlnic Nicodim, sunt in concordanta cu functiunile existente din zona cu locuinte din UTR 26 – stabilite prin PUG – Botosani.

## **CAP. 3 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII**

TerenuL ce face obiectul prezentei documentatii este amplasat pe strada A.T.Laurian, nr. 2A( la intersectia strazilor A.T.Laurian si Petru Maior ). Accesul carosabil si pietonal se face din str. Petru Maior.

#### **SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

TerenuL studiat are o suprafata de 2239,32 mp.

Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- stradal str. A.T.Laurian si str.Petru Maior;
- lateral - proprietate privata Moruzi;
- posterior - proprietati private;

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

### **3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE 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 zona rezidentială - locuinte si functiuni complementare.

### **3.4. DESTINATIA CLADIRILOR**

Zona studiată este o zona rezidentială - locuinte si functiuni complementare.

### **3.5. REGIMUL JURIDIC**

TerenuL studiat - in suprafata de 2239,32 mp – se afla in proprietatea lui Nicodim Scolnic si a lui Rodica Nicodim - dobandit prin CVC nr.1998/9.12.2003 .

### **3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI**

Cladirea proiectata are regim de inaltime P+M, 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 – cota apartamentului existent.

- 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**



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții, având folosința actuală de teren arabil. În zona studiată fondul construit este compus din locuințe, cu regim de înălțime de P, P+M, P+1 și funcțiuni complementare.

### 3.8. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, salubritate, televiziune prin cablu, este alimentată cu gaze naturale și este racordată la rețeaua de telecomunicații.

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

## CAP. 4 REGLEMENTARI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

**Tema program stabilită de comun acord cu beneficiarul este construirea unei locuințe P + M.**

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcela studiată: 2239,32 mp

**Construcții existente menținute:**

- nu este cazul;

**Locuința propusă:**

- regim de înălțime P+M
  - înălțime maximă 7,10 m – de la cota ± 0,00;
- suprafața construită la sol – 135,00 mp;
- suprafața construită desfășurată – 235 mp;

**Trotuare și alei**

- suprafața ocupată = 88,05 mp

**Spații verzi și grădina**

- suprafața ocupată = 2019,17 mp

Accesul la proprietate se face din strada Petru Maior – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la împrejmuirea existentă.

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

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR. 1998 DIN 9.12.2003
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 177/5.04.2013 ELIBERAT DE PRIMARIA MUN. BOTOSANI;

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

**Suprafața terenului = 2239,35 mp din care:**

Construcții = 135,00 mp,

din care:

Construcții existente menținute = 0,00 mp

Construcții propuse

Locuința = 135,00 mp

Spații verzi = 2019,17 mp,

Circulații și terase = 88,05 mp,

P.O.T. = 6,02 %



**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI  
CAROSABIL SI PIETONAL**

C.U.T.

0,1

**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.

**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.

**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 Petru Maior – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la imprejmuirea existenta.

**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 studiată nu prezintă 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 SV- NE care nu impune masuri speciale.

**4.12. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE**

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

**REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

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

Obiectivele studiate sunt:

- locuinta parter si mansarda.





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

Teren proprietate privata ce apartine persoanelor fizice Nicodim Scolnic si Rodica Nicodim - dobandit prin CVC nr.1998/9.12.2003 .

### - 4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR

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

#### **Instalatie 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 in exteriorul clădirii, la fațadă. Alimentarea acestuia se va face in LES in conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

- Instalatiile electrice constau din:
  - Tablouri electrice;
  - Coloane electrice;
  - Circuite electrice de iluminat;
  - Circuite electrice de priza;
  - Circuite de forta – CENTRALA TERMICA;

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.

#### **Instalatie termica de incalzire:**

Conform temei de proiectare, instalațiile termice interioare trebuie să asigure confortul termic, pentru realizarea temperaturilor interioare prescrise, prevăzute în tema de proiectare și/sau în SR 1907/2-1997.

Sistemul de incalzire ales este cu radiatoare otel tip panou in camere, radiatoare de baie portprosop si incalzire prin pardoseala la nivelul zonelor cu placaje ceramice, distributia este cu teava multistrat izolata montata ingropat in sapa si ghene de la centrala termica la distribuitoare, teava multistrat izolata montata ingropat in sapa de la distribuitor la corpurile de incalzire, s - a ales solutia cu distribuitoare pantru a se evita imbinarile la teava ingropata.

Pentru incalzirea in pardoseala agentul termic este trecut printr-un grup de reglaj astfel incit temperatura maxima a agentului termic pentru incalzire in pardoseala sa nu depaseasca 45° C.

Temperatura interioara s-a ales 22° C in living si dormitoare, 24° C in bai, 20° C in holuri si camera tehnica. Reglajul temperaturii se poate face local de la termostatul montat pe radiator in camerele cu radiatoare si de la termostatul de cazan, pentru economia de combustibil si pentru a creste confortul in exploatare se poate monta la cazan un cronotermostat.

Radiatoarele vor fi prevăzute cu robinet de închidere/reglare termostatic pe tur, robinet de reglare hidraulică/închidere pe retur, dezaerisire individuală cu dezaeratoare manuale. Această dotare asigură, în afara unui reglaj precis pe fiecare corp de încălzire, și posibilitatea închiderii, detașării, și reparării oricărui corp de încălzire, fără a deranja restul consumatorilor, precum și controlul precis al temperaturii dorite în încăpere.

Agentul termic ce alimentează radiatoarele este apa caldă cu parametrii 80/60°C, furnizat de un cazan cu combustibil solid.

#### **Instalatie sanitara:**



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

Alimentarea cu apă, pentru toate categoriile de consumatori igienico - sanitari se va asigura de la rețeaua de distribuție a orașului pentru consumatori și alimentare boiler pentru prepararea apei calde menajera. Pentru îmbunătățirea calitatii apei se va monta filtru mecanic de 16 μm, și filtru antibacterian cu carbune, pe conducta de alimentare cu apă rece a centralei termice se va monta un filtru magnetic anticalcar.

Echiparea cu obiecte sanitare se realizează conform planurilor de arhitectură. Obiectele sanitare împreună cu bateriile și robinetii de utilizare, precum și ventilele și sifoanele de scurgere ale acestora se vor alege în urma consultării cu arhitectul.

Distribuția pe orizontală a rețelei de apă rece și apa caldă din incinta clădirii este ramificată, montată îngropat în sapa și pereți, executată din țevă multistrat, cu imbinare la fittinguri cu manson alunecator, izolată cu cochilii din cauciuc expandat de 6 mm grosime, conform STAS pentru apă potabilă, având un traseu comun cu alte conducte conform planurilor desenate.

Instalația cuprinde de asemenea robinetii cu obturator sferic montați pe ramificațiile spre grupurile sanitare și robinetii colțar de închidere și reglaj montați pe legăturile cu obiectele sanitare.

În funcție de tipul de centrală ales de către beneficiar apa caldă menajera se poate prepara în regim „instant”, sau cu boiler cu acumulare.

La trecerea conductelor prin planșee și pereți se vor monta tuburi de protecție.

Dimensiunile conductelor au rezultat în urma calculului de dimensionare și echilibrare hidraulică. Soluția de distribuție aleasă și configurația geometrică a sistemului asigură autocompensarea dilatărilor.

Probele la care vor fi supuse instalațiile sanitare vor fi următoarele:

- proba de etanșeitate la presiune
- proba de funcționare
- spalare și darea în funcțiune a conductelor.

Pe lângă racordarea la instalația de canalizare a tuturor obiectelor sanitare, s-a prevăzut montarea unor sifoane de pardoseală în bai, în centrala termică.

Toate racordurile obiectelor sanitare la conductele de scurgere se vor face prin sifon. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea

probei de etanșeitate și de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795.

Soluția aleasă pentru canalizare este cu conducte din PP, special destinat instalațiilor de canalizare pentru construcții, etanșarea îmbinărilor făcându-se cu inelele de cauciuc ale sistemului.

Deasupra ultimului racord de obiect sanitar coloana se prelungește și se montează o piesă de ventilație. La baza fiecărei coloane de canalizare se va monta o piesă de curățire. De asemenea pe traseul orizontal al colectoarelor de canalizare de la parterul clădirii se vor monta piese de curățire în pozițiile indicate în partea desenată.

Instalațiile exterioare se vor realiza din țevă PVCKG, pentru instalații exterioare. Schimbările de direcție vor fi realizate numai prin coturi la 45° și/sau cămine de vizitare, apele menajere și apele pluviale colectate conform planselor se vor deversa la caminul de racord.

Apele pluviale provenite de pe acoperis, se vor colecta și deversa în sistemul de canalizare, dacă proiectul și avizul de racordare prevede ca apele uzate menajere și cele pluviale se vor deversa în coloane diferite, instalație exterioară de canalizare va fi separată pentru apa uzată menajera și apele pluviale.

## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

- 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".

<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	<b>2239,32 MP</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	135,00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	235,00
SUPRAFATA CIRCULATII	88,05
SUPRAFATA SPATII VERZI	2019,17
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	6,02%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	0,1

### **CAP.5. CONCLUZII**

Prezentul proiect a fost elaborat cu respectarea masurilor generale de protectia muncii cuprinse in normele tehnice in vigoare.

In timpul executiei, beneficiarul si constructorul vor respecta documentatia tehnica si avizele legale, beneficiarul avand in plus obligatia legala de a asigura controlul calitatii lucrarilor prin desemnarea unui reprezentant atestat.

Beneficiarul este obligat a întocmi documentația tehnică necesară pentru Organizarea de Șantier, conform legilor în vigoare.

La aplicarea proiectului, executantul lucrării trebuie sa completeze proiectul cu toate masurile specifice de protectia muncii care rezulta ca necesare din conditiile concrete de realizare a lucrarilor. Planul Urbanistic de Detaliu privind „**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL**”, 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 AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar.

**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.

**INTOCMIT,**  
arh. Ionuț FRĂSINESCU



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

### 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 - 6,00 m;
- lateral stanga - 36,48 m;
- lateral dreapta - 1,50 m(2,20 m);
- posterior - 22,54 m.

- <b>Suprafața terenului</b>	<b>= 2239,35 mp</b> din care:
Construcții	= 135,00 mp,
din care:	
Construcții existente menținute	= 0,00 mp
Construcții propuse	
Locuinta	= 135,00 mp
Spatii verzi	= 2019,17 mp,
Circulații și terase	= 88,05 mp,
P.O.T.	6,02 %
C.U.T.	0,1

#### CAP. 3. UTILIZAREA FUNCTIONALA 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**

- P + M ;
- Înălțimea maximă – 7,10 m de la cota ±0,00.

##### **4.3. Expresie arhitecturală**

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



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOSANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4, MEZANIN  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 173/2013

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL

Planimetric dispunerea in cadrul terenului, respecta Codul Civil si reglementarile urbanistice, fiind retrasa fata de constructiile invecinate.

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

### 4.4. Amenajari exterioare constau în:

Se va amenaja trotuarul de protectie, aleile de acces si spatiu verde.

Se va completa si amenaja spatiul verde existent: gazonarea suprafetelor prin insamantare, plantari de arbusti decorativi, precum si plante cu flori.

Apele uzate menajere se încadrează în limitele impuse de Normativul NTPA 002 / 1997 care limiteaza 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 si pietonal se va realiza din str. Petru Maior.

#### 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 P+M SI MODIFICARE IMPREJMUIRE TEREN IN VEDEREA CREARII ACCESULUI CAROSABIL SI PIETONAL ”, 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 AUTORIZATIEI 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