



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. 191/2014  
CONSTRUIRE LOCUINTA D + P



## PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

**PROIECT NR. 191/2014**

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

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

**BENEFICIAR:**

**VIZITIU DANUT - COSTEL**

**Str. ALEEA PETALELOR nr.3, 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. 191/2014  
CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### A. PIESE SCRISE :

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

C.U. NR. 156 DIN 11.03.2014

RIDICARE TOPOGRAFICA

ACTE DE PROPRIETATE

- CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE NR. 6903/02.12.2002
- CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE NR. 3409/15.12.2011
- ACT DE ALIPIRE NR. 493/15.04.2013
- ACT DE LOTIZARE NR. 2217/25.11.2013

EXTRAS CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ E-ON MOLDOVA, CENTRU DE EXPLOATARE BOTOSANI
- ACORD MEDIU
- COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM

STUDIU GEOTEHNIC

DECLARATIE NOTARIALA PENTRU ASUMARE RASPUNDERE CONSTRUIRE PE TEREN SITUAT

IN AFARA LIMITEI DE STABILITATE

MEMORIU GENERAL

CAIET DE SARCINI

### B. PIESE DESENATE :

Plan de incadrare în localitate .....	1
Situație existentă.....	2
Reglementări urbanistice .....	3
Circulația terenurilor.....	4
Echiparea tehnico-edilitară.....	5



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. 191/2014  
CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

---

## COLECTIV DE ELABORARE

---

### URBANISM

- urb. arh. Dan Octavian BOTEZ

### ARHITECTURA

- arh. Dana GHIGA

- arh. Ionuț FRĂȘINESCU

### RIDICARE TOPOGRAFICA

- PFA UNGUREANU E MARIUS

### STUDIU GEOTEHNIC

- S.C. DRINCON S.R.L. 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. 191/2014

CONSTRUIRE LOCUINTA D + P  
**MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **CAP.1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI**

1. **Proiect:** CONSTRUIRE LOCUINTA D + P
2. **Amplasament:** Str. ALEEA PETALELOR nr. 3, BOTOSANI
3. **Proiectant:** S.C. MA - DA PROIECT S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
4. **Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
5. **Investitor:** VIZITIU DANUT – COSTEL, ALEEA PETALELOR NR. 3
6. **Data elaborarii:** APRILIE 2014

### **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 D + P” pe terenul situat în intravilanul localității Botosani, str. ALEEA PETALELOR nr. 3.

Proiectul are la baza cerficatul de urbanism nr. 156 din 11.03.2014 eliberat de Primaria Municipiului Botosani. La elaborarea acestui PUD au fost luate in considerare atat dorinta initiatorului de a promova obiectivul de investitie, cat si conditionarile urbanistice rezultate din particularitatile specifice ale amplasamentului.

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 3.579,00 mp (din acte) respectiv 3.649,00 mp din masuratori – se afla in proprietatea lui VIZITIU DANUT-COSTEL - dobandit prin CVC nr. 6903/02.12.2002; CVC nr.



**CONSTRUIRE LOCUINTA D + P**

3409/15.12.2011, ACT DE ALIPIRE 493/15.04.2013, ACT DE LOTIZARE 2217/25.11.2013 – pe acest amplasament urmand sa se construiasca un imobil cu regim de inaltime D + P avand functiunea de locuinta.

**2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare intocmite concomitent cu PUD –ul au fost ridicarea topografica si studiul geotehnic.

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

Amplasamentul se situeaza in UTR 59 – conform PUG – BOTOSANI – Lmu1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltimei pana la 10 m

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

Propunerile pe care le inainteaza beneficiarul VIZITIU DANUT COSTEL, sunt in concordanta cu functiunile existente din zona cu locuinte din UTR 59 – 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 ALEEA PETALELOR, nr. 3. Terenul studiat are acces carosabil si pietonal din strada Aleea Petalelor. Strada Aleea Petalelor are o lungime de cca 140 ml si o latime in medie de 5,00 ml. Pentru acces la proprietate exista un loc pentru intoarcere si acces in suprafata de cca 114,00 mp. Pentru realizarea investitiei nu se modifica accesul pietonal si carosabil.

**SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Terenul studiat are o suprafata 3.579,00 mp (din acte), respectiv 3.649,00 mp (din masuratori)  
Limitele parcelei si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- stradal - str. Aleea Petalelor;
- lateral - proprietate privata HUTANU CAESAR IULIAN, SIMIONOVICI ALEXANDRU, OCOLUL SILVIC BOTOSANI (REDIU) si VIZITIU DANUT - COSTEL;

Terenul studiat are ca vecinatati imediate terenuri libere de constructii, respectiv curți construcții, străzi domeniu public si privat. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

Terenul are studiat are o panta de 6 % pe directia N – S.

**3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Pe terenul ce urmeaza sa se construiasca exista doua constructii:

- C1 – LOCUINTA – P + M; SC = 101,00 mp; cca 10,00 m inaltime
- C2 – ANEXA GOSPODAREASCA - P; SC = 83,00 mp; circa 5,00 m inaltime

SUPRAFATA TEREN - 3.579,00 mp

CONSTRUCTII – 184,00 mp

CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE – 579,00 mp

SPATII VERZI – 2.816,00 mp

**3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC**

Zona studiată este o zona rezidentiala - locuinte.

**3.4. DESTINATIA CLADIRILOR**

Zona studiată este o zona rezidentiala - locuinte.

**3.5. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Botosani, pe strada Aleea Petalelor nr. 3 si este identificat prin Ncad/CF 62475;-C1,C2.



**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. 191/2014

## CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

Terenul studiat - in suprafata de 3.579,00 mp (din acte) respectiv 3.649,00 mp din masuratori – se afla in proprietatea lui VIZITIU DANUT - COSTEL - dobandit prin CVC nr. 6903/02.12.2002; CVC nr. 3409/15.12.2011, ACT DE ALIPIRE 493/15.04.2013, ACT DE LOTIZARE 2217/25.11.2013.

Potrivit declaratiei proprietarului imobilul nu este implicat in litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti.

Conform evidentelor cadastrale imobilul existent este alcatuit din:

- Teren S = 3.579,00 mp (din acte) respectiv 3.649,00 mp din masuratori; avand categoria de folosinta de teren arabil: 2614,00 mp si 848,00 mp si curti constructii – 184,00 mp.
- Constructii
  - o Nr. CAD 62475 - C1 – LOCUINTA - P+M; SC = 101,00 mp; AC nr. 230/08.06.2005 emisa de Primaria Municipiului Botosani; Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor inregistrat sub nr. 3848/11.02.2008
  - o Nr. CAD 62475 - C2 – ANEXA GOSPODAREASCA - P; SC = 83,00 mp; AC nr. 133/14.03.2003 emisa de Primaria Municipiului Botosani; Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor inregistrat sub nr. 3848/11.02.2008

Terenul este imprejmuit cu gard pe toate laturile

Conform prescriptiilor din Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botosani, elaborate de catre S.C. URBANA S.A. Bucuresti in mai 1999 si a documentatiei de urbanism nr. 81/1999 – faza PUZ aprobata cu HCL 69/31.03.2000, terenul propus pentru construire este situat in intravilanul municipiului Botosani, pe str. ALEEA PETALELOR, nr. 3 - UTR 59 – Lmu1 zona rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu inaltimi de pana la 10 m.

Zona este grevata de interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 156 din 11.03.2014 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

### PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani, construcția este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona  $T_c=0,7s$ , ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu  $q_{ref}=0,7kPa$ , valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu CR 1-1-4/2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor".

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este  $S_{ok}=2.5 kN/m^2$ , conform normative CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

Terenul cercetat este situat in partea de sud a municipiului Botosani, pe partea stanga a DN 28 B. Zona studiata in conditiile geomorfologice si geotehnice actuale este stabil din punct de vedere al alunecarilor de teren si nu este inundabil. Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, galben, plastic vartos, macrosporic, sensibil la umezire grupa A; Adancimea de fundare va respecta normativele in vigoare, pentru clasa de importanta a obiectivului respectiv si va depasi adancimea de inghet a zonei.

Presiunea de calcul pentru stratul de fundare se poate considera:

$P_{pl} = 160 kPa$ , pentru  $H_f = 1,50 m$  de la CTN

$P_{pl} = 180 kPa$ , pentru  $H_f = 2,00 m$  de la CTN

### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul ce urmeaza sa se construiasca exista doua constructii

Nr. CAD 62475 - C1 – LOCUINTA - P+M; SC = 101,00 mp; AC nr. 230/08.06.2005 emisa de



**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. 191/2014

## CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

Primaria Municipiului Botosani; Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor inregistrat sub nr. 3848/11.02.2008

Nr. CAD 62475 - C2 – ANEXA GOSPODAREASCA - P; SC = 83,00 mp; AC nr. 133/14.03.2003 emisa de Primaria Municipiului Botosani; Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor inregistrat sub nr. 3848/11.02.2008

Indicatorii urbanistici existenti, raportati la suprafata de teren aferenta de 3.579,00 mp (din acte), sunt urmatorii

- procent de ocupare existent – 5,14 %;
- coeficient de utilizare a terenului – 0,08.

Bilantul teritorial si indicatorii urbanistici existenti sunt detaliati in plansa 2 – SITUATIE

EXISTENTA.

### 3.7. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Parcela studiata dispune de alimentare cu apă, 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 D+P.**

Investitia propusa are urmatoarele caracteristici:

Suprafata parcela studiata: 3.579,00 mp

#### **Constructii**

##### **Constructii existente mentinute:**

- Locuinta parintilor P+M – SC = 101,00 MP;
- Anexa gospodareasca P – SC = 83,00 MP

##### **Locuinta propusa:**

- regim de inaltime D+P
  - inaltime minima la cornisa 2,50 m – de la COTA TERENULUI SISTEMATIZAT;
  - inaltime maxima la coama 7,50 m – de la COTA TERENULUI SISTEMATIZAT;
- suprafata construita la sol – cca 290,00 mp;
- suprafata construit desfasurata – cca 420,00 mp;
- TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA – 474,00 MP

#### **Trotuare si alei**

- suprafata ocupata = 904,00 mp

#### **Spatii verzi si gradina**

- suprafata ocupata = 2.201,00 mp

Accesul la proprietate se face din strada ALEEA PETALELOR – acces existent.

Prin prezenta documentatie s-a studiat si posibilitatea parcelarii terenului – in vederea posibilitatii ulterioare de dezmembrare a parcelii destinate noii locuinte, astfel incat cele doua parcele rezultate sa indeplineasca fiecare in parte conditiile prevazute in RLUB privitoare la zona functionala stabilita.

PARCELA STUDIATA S = 3.579,00 MP SE POATE DEZMEMBRA IN TREI PARCELE

PARCELA 1 - S = 2.240,00 mp



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. 191/2014

## CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

CONSTRUCTII S = 184,00 mp  
CIRCULATII S = 579,00 mp  
SPATII VERZI S = 1.477,00 mp  
POT 8,21 %  
CUT 0,13

PARCELA 2 - S = 1.285,00 mp

CONSTRUCTII S = 290,00 mp  
CIRCULATII S = 325,00 mp  
SPATII VERZI S = 670,00 mp  
POT 22,57 % - MAX 25%  
CUT 0,32 - MAX 0,4

PARCELA 3 - S = 54,00 mp - SUPRAFATA COMUNA PENTRU ACCES CAROSABIL SI PIETONAL

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

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- acte de proprietate;
- CERTIFICAT DE URBANISM;
- RIDICARE TOPOGRAFICA;
- STUDIUL GEOTEHNIC;
- NORMELE SI NORMATIVELE IN VIGOARE LA DATA ELABORARII PREZENTULUI STUDIU.

### 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** = 3.579,00 mp din care:  
Constructii = 474,00 mp,

din care:

Constructii existente mentinute = 184,00 mp  
Constructii propuse - Locuinta = 290,00 mp  
Spatii verzi = 2201,00 mp,  
Circulatii si terase = 904,00 mp,  
P.O.T. 14 %  
C.U.T. 0,196

### 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 noii locuinte se propune astfel:

Fara dezmembrarea parcelelor –

- 2,00 m fata de limita din partea stanga – spre prop. HUTANU CAESAR IULIAN;
- 39,71 m fata de limita din partea dreapta - spre prop SIMIONOVICI ALEXANDRU;
- 8,00 m fata de calea de acces si prop. VIZITIU DANUT COSTEL;





**CONSTRUIRE LOCUINTA D + P**

- 39,28 m fata de limita posterioara – OCOLUL SILVIC BOTOSANI(REDIU).

Cu dezmembrarea parcelelor –

- 2,00 m fata de limita din partea stanga – spre prop. HUTANU CAESAR IULIAN;
- 3,50 m fata de limita din partea dreapta - spre prop VIZITIU DANUT COSTEL;
- 8,00 m fata de calea de acces si prop. VIZITIU DANUT COSTEL;
- 11,39 m fata de limita posterioara – prop. VIZITIU DANUT COSTEL.

Fata de cladirile existente locuinta propusa este amplasata la minim 5,50 m de locuinta existenta (in punctul cel mai defavorabil) si la 16, 49 m de anexa gospodareasca – respectandu-se astfel distanta de ½ din H max al cladirii celei mai inalte ( si anume locuinta existenta P+M – h max 10,00 m).

**Accese pietonale si auto**

In prezent terenul studiat are acces auto si pietonal. In urma realizarii investitiei nu este necesara modificarea lor.

**Accese utilaje pentru stingerea incendiilor**

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor la constructia propusa se poate face din coltul Sud - Estic 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 in doua ape, iar invelitoare va fi executata din sindrila bituminoasa avand aceeasi culoare cu locuinta existenta. 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.

**4.5. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Nu se intervine asupra constructiilor existente.

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

Accesul carosabil si pietonal se face din strada Aleea Petalelor.

**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 POLUARI**

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**



**CONSTRUIRE LOCUINTA D + P**

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 panta de 6% pe directia Nord - Sud.

**4.12. LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARE**

La elaborarea soluției 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  $0,90$  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 noii locuințe se propune astfel:

Fara dezmembrarea parcelelor –

- 2,00 m fata de limita din partea stanga – spre prop. HUTANU CAESAR IULIAN;
- 39,71 m fata de limita din partea dreapta - spre prop SIMIONOVICI ALEXANDRU;
- 8,00 m fata de calea de acces si prop. VIZITIU DANUT COSTEL;
- 39,28 m fata de limita posterioara – OCOLUL SILVIC BOTOSANI(REDIU).

Cu dezmembrarea parcelelor –

- 2,00 m fata de limita din partea stanga – spre prop. HUTANU CAESAR IULIAN;
- 3,50 m fata de limita din partea dreapta - spre prop VIZITIU DANUT COSTEL;
- 8,00 m fata de calea de acces si prop. VIZITIU DANUT COSTEL;
- 11,39 m fata de limita posterioara – prop. VIZITIU DANUT COSTEL.

Fata de cladirile existente locuinta propusa este amplasata la minim 5,50 m de locuinta existenta (in punctul cel mai defavorabil) si la 16, 49 m de anexa gospodareasca – respectandu-se astfel distanta de  $\frac{1}{2}$  din H max al cladirii celei mai inalte ( si anume locuinta existenta P+M – h max 10,00 m).

**Inaltimea constructiilor:**

Obiectivul propus va avea regim de inaltime de D+P cu H streasina minim = 2.50 m si H coama maxim = 7,50 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:  
 $P.O.T. = (S.C. / S.T.) \times 100 = (474/3579) \times 100 = 13,24\%$  - **P.O.T. propus - cca 14 %**
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități:  
 $C.U.T. = S.D. / S.T. = 705/3579 = 0,20$  - **C.U.T. propus - cca 0,400**
- numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv.), exprimat în unități:  
 $niv. = (S.D. / S.C.) = (C.U.T. / P.O.T.) \times 100 = 1,49$  - **niv. propus = 1,5**



#### 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 de la rețeaua de apă din incinta prin intermediul unui camin apometru. Alimentarea se va realiza printr-o conductă de PEHD 40 mm

Distribuția apei reci se va face cu țevi din Pe x Al – de culoare albă, cu montaj atat aparent cât și îngropat.

Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta aparent.

Pentru îmbinarea conductelor s-au prevăzut fittinguri pentru țevi din Pe x Al.

###### **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 din incinta proprietatii.

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 mm și 110 mm.

Coloanele de ventilație se vor realiza din PP – Dn= 50 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.

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.

Susținerea 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, functionand cu combustibil gazos. Centralele termice individuale tin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinta acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de acționare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea construcțiilor și de posibilitatile financiare de investire.



## CONSTRUIRE LOCUINTA D + P

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

### CONCLUZII

Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel putin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate.

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.

#### 4.14.3. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se realizează de la rețeaua de gaze naturale existenta pe proprietate. Alimentarea acestuia se va face in 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 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.

- Instalațiile 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.

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. Stabilitatea solutiei de racordare la rețeaua 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. Stabilitatea solutiei de racordare la rețelele telefonice existente se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, ce va 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	3.579,00 MP	
SUPRAFATA CONSTRUITA	184,00	474,00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	285,00	705,00
SUPRAFATA CIRCULATII	579,00	904,00
SUPRAFATA SPATII VERZI	2.816,00	2.201,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI	5,14 %	13,24 %
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI	0,08	0,20

## **CAP.5. CONCLUZII**

Planul Urbanistic de Detaliu privind „**CONSTRUIRE LOCUINTA D+P**”, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Botoșani împreună cu Caietul de sarcini aferent, devine ca urmare a aprobării lui, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia 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 eliberării autorizației de construire.

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.

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 FRĂSINESCU**