

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

conținut cadru conform Ordinului nr. 37/N din 8 iunie 2000 al M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: GM 009 - 2000

PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S parțial + P și IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: PERSOANA FIZICA

Domiciliu: Str. nr. , sc. , etj. , ap. , mun. Botoșani

Amplasament: Str. Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botoșani, CF 60006

Proiectant general: S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L.

Birou: Str. Calea Națională nr. 99, CUI 34919948, mun. Botoșani

email: land_consulting@yahoo.com; tel: 0758756698; 0756542917

Faza: P.U.D.

Proiect nr. 29 / 2022

Proiectul contine piese scrise și piese desenate

- SEPTEMBRIE 2022 -



LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant:	S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L. BOTOȘANI
Coordonator urbanism :	C.arh. Mihai MIHAILESCU
Sef proiect:	C.arh. Mihai MIHAILESCU
Proiectat:	Arh. Elena Alina ANTOCHI Urbanism
	Dr.ing. Florin Vitelaru Instalații
Desenat:	Arh. Elena Alina ANTOCHI
Dactilografiat:	Ing. Harabula I. Costel

LISTA CU PROPRIETARII DIRECT INVECINATI

CU PROPRIETATEA: **PERSOANA FIZICA**

OBIECTIV PROPUS INVESTIEI, Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botoșani cod poștal

710301

1. **PROPRIETATE PRIVATA - PERSOANA FIZICA, Strada DRUMUL TATARILOR nr. 9A, mun. Botoșani (sud), cod poștal 710301;** - CF 60006 - parcela studiată
2. **DOMENIU PUBLIC - Cale de acces:** Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botoșani (est) **cod poștal 710301;**
3. **PROPRIETATE PRIVATA - CF 62309, PERSOANA FIZICA, Strada DRUMUL TATARILOR nr. 7, mun. Botoșani (sud si vest), cod poștal 710301;**
4. **PROPRIETATE PRIVATA - teren neintabulat, PERSOANA FIZICA, Strada DRUMUL TATARILOR nr. 11, mun. Botoșani (nord), cod poștal 710301.**

Proprietar : **PERSOANA FIZICA**

CAPITOLUL I.

PIESE SCRISE

ACTE și AVIZE

conform Certificatului de Urbanism nr. 357 din 03.06.2022

Nr. act / aviz	Denumire act sau aviz	Format hârtie
1.	Certificat de urbanism	A4
2.	Anexa la Certificatul de Urbanism	A3
3.	Acte de proprietate	A4
4.	Carte de identitate	A4
5.	Plan de amplasament	A4
6.	Extras de carte funciara (valabilitate maxim 30 zile)	A4
7.	Plan cadastral anexa la CF (ortofotoplan) (valabilitate maxim 30 zile)	A4
8.	Ridicare Topografica vizată O.C.P.I.	A4+A3
9.	Studiu geotehnic verificat Af	A4
10.	Declarație notarială pentru asumarea răspunderii construirii pe teren situat in afara limitei de stabilitate	A4
11.	Aviz retea apa și canalizare SC NOVA APA SERV SA	A4
12.	Aviz DELGAZ GRID energie electrică	A4+A3
13.	Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă	A4+A3
14.	Aviz securitate la incendiu pentru amplasare in parcela	A4
15.	Acord notarial proprietari direct învecinați dacă nu se respectă Codul Civil	A4
16.	Documente de plată: <ul style="list-style-type: none">▪ taxa R.U.R.▪ taxa C.T.A.T.U.	A4

Intocmit,
C.arh. Mihai MIHAILESCU

BORDEROU

conform punctului nr. 3 - Continutul Cadru (P.U.D.) documentația de baza Conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Indicativ GM 009 - 2000

CAPITOLUL I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU JUSTIFICATIV
- EXTRAS DIN PUG MUNICIPIUL BOTOSANI - U.T.R. nr. 24 - LMr1 - Sibzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

1. INTRODUCERE

- 1.1.Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1.Situarea obiectului in cadrul localitatii
 - 2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3.Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural
- 3.5.Destinatia cladirilor
- 3.6.Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8.Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9.Adancimea apei subterane
- 3.10.Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit
- 3.12.Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2.Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.6.Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.7.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.
- 4.8.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi,amenajari exterioare
- 4.12.Profiluri transversale caracteristice
- 4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala

4.14.Regimul de construire (alinierea si inaltimea construcțiilor,POT,CUT)

4.15.Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse

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

CAPITOLUL II. - PIESE DESENATE

Nr. Planșă	Denumire planșă	Format	Scara
U00	Plan de încadrare în zonă (suport topo - Primaria Botoșani)	A3	1:2000
U01	Situația existentă - disfuncționalități	A3	1:500
U02	Reglementări urbanistice - zonificare	A3	1:500
U03	Reglementări edilitare	A3	1:500
U04	Obiective de utilitate publică	A3	1:500

Intocmit,
C.arh. Mihai MIHAILESCU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 29 / 2022

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S parțial + P și IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INVESTITOR: PERSOANA FIZICA

ADRESA BENEFICIAR: Str. nr. , sc. , etj. , ap. , mun. Botoșani

AMPLASAMENT: Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani

PROIECTANT GENERAL: S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L. BOTOȘANI,

Strada Calea Națională nr. 99, mun. Botoșani

COORDONATOR URBANISM: C.arh. Mihai MIHAILESCU - BOTOȘANI

1.2. Obiectul studiului:

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru *lucrări de construire*, **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S parțial + P și IMPREJMUIRE TEREN, MUNICIPIUL BOTOȘANI, Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani**, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al mun. Botoșani. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani și la momentul promovării documentației de urbanism pe amplasamentul studiat nu există edificate imobile. Locuința propusă în suprafață construită de 174.78mp cu regim de înălțime Subsol parțial + Parter - va fi în proprietatea dl PERSOANA FIZICA.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea soților PERSOANA FIZICA.

Beneficiarul nu va păstra destinația imobilelor existente.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 357 din 03.06.2022 eliberat de PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE și IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Investiția, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în *Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botoșani - CF 60006*.

Terenul în formă neregulată are un front de 50.91m la EST - proprietar mun. Botoșani CF 65472 str. Drumul Tătarilor - acces la parcelă, front 57.24m la SUD - proprietate privată - CF 62309, front de 18.16m la VEST - proprietate privată - CF 62309..

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botoșani, folosința actuală fiind de teren pășune - iar conform PUG BOTOȘANI - *UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidențială cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural*. Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D".

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată PERSOANA FIZICA, 1463.00 mp din acte și 1598.00mp din măsurători iar pe terenul studiat nu se află construcții edificate.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice și a studiului geotehnic.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și Studiul Geotehnic figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situeaza în UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural. Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D"..

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

Propunerile pe care le înaintea beneficiarul PERSOANA FIZICA vin în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural, stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 376 / 21.12.2015.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat în municipiul Botoșani, Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din directia sud; sud est) se realizează din Strada Drumul Tătarilor care are funcțiunea de drum cu dublu sens, trotuare pe ambele sensuri si spații verzi. Acces la parcelă se va realiza din Str. Drumul Tătarilor în locul amenajat special pentru acces unde există acces cu bordura înclinată pe o lungime de circa 5.64m.

În prezent drumul de acces în cauza Strada Drumul Tătarilor, mun. Botoșani are lățimea carosabilului de 6.00 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid (asfalt) în stare foarte bună pretabilă la trafic greu.

Parcarea este asigurată în incinta existând posibilitatea amenajării unui loc de parcare.

3.2. Suprafata ocupată, limite și vecinătăți, disfuncționalități și priorități

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, în formă neregulată are un front de 50.91m la EST - proprietar mun. Botoșani CF 65472 str. Drumul Tătarilor - acces la parcelă, front 57.24m la SUD - proprietate privată - CF 62309, front de 18.16m la VEST - proprietate privată - CF 62309..

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Domeniu privat: Nord - proprietate fără localizare certa la O.C.P.I. (teren neintabulat - lipsă ortofotoplan), front 23.70m
- Domeniu public: Est - Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani - Cale de acces cu două benzi de circulație (6.00m / 3,00m pe un sens) și trotuare pe ambele sensuri de mers CF nr. 65742;
- Proprietate privată: Sud - CF 62309
- Domeniu public: Vest - CF 62309,

Zona studiata este liberă de construcții pe amplasamentul studiat nefiind edificate construcții .

TABEL DISFUNCIONALITATI / PRIORITATI			
Nr. crt.	Domenii	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
1	Starea străzilor	Colectarea apelor pluviale va trebuie realizata și în zona amplsamentului studiat	Identificarea solutiilor de proiectare de către distribuitorii de utilități și asigurarea utilităților de tip: gaze naturale și canalizare (necesită îndepărtarea învelișului asfaltic).
2	Profile necorespunzătoare	Existenta unui trotuar pe latura de nord si est a amplsamentului care este subdimensionat si mai ales pe latura de nord va trebuie largit	Modernizarea strazii prin recalibrarea si reamenajarea acesului si a zonei limitrofa strazii Viilor si redimensionarea trotuarului prin retragerea de minim 0.45 cm pe o portiune pe latura nordica a amplasamentului

3	Intersectii conflictuale	In zona studiata accesul la parcela se efectuiaza din domeniu public str. Drumul Tătarilor nr. 9A in zona cu acces existent marcat prin bordura urcare scurta	In zona studiata accesul la parcela se efectuiaza din domeniu public str. Drumul Tătarilor nr. 9A cu acces existent marcat prin bordura urcare scurta.
4	Stânjeniri între funcțiuni	Nu exista intructa zona este destinata locuirii conform UTR nr. <i>UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural</i>	Nu exista intructa zona este destinata locuirii conform UTR nr. <i>UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural</i>
5	Starea fondului construit	În zonă nu sunt construcții cu o arhitectură deosebită	În zonă nu sunt construcții cu o arhitectură deosebită
6	Ocuparea terenurilor	Zona nu dipune de servicii publice de folosință zilnică (școli, grădinițe) sau servicii private (cabinete medicale)	Administrația locală va face demersuri pentru dezvoltarea zonei prin asigurarea de servicii publice
7	Condiții grele de fundare	Risc geotehnic moderat, categoria geotehnică - 2	La proiectarea construcțiilor se va ține cont de adâncimea minimă de fundare Df = 1,50 m. Se va proceda la masurarea adancimii de fundare in momentul executiei in prezenta inginerului geolog care a introcmit studiul geotehnic.
8	Nivel ridicat al apelor freatice	In conformitate cu Studiu Geotehnic apa se afla cantonata in primul strat strat acvifer la o adancime de 4,5 - 5,0m (strat acvifer variabil)	In conformitate cu Studiu Geotehnic apa se afla cantonata in primul strat acvifer la o adancime de 4,5 - 5,0m (strat variabil) se va solicita prezenta inginerului geolog pentru a evalua adancimea de fundare
9	Riscuri naturale și antropice	Nu fost semnalate accidente tectonice in zona si nici accidente antropice	Nu au fost semnalate accidente tectonice in zona se propun masuri de limitare a construirii de fose septice in zona
10	Rețele de utilitati publice	Imobilele de pe amplasamentul studiat au acces la rețele de utilitate publica, apa, retea de energie electrica	Viitorul imobil isi se va bransa la utilitati, energie electrica. Toate racordurile se vor efectua de catre beneficiar

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Terenul nu are construcții existente:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		REGLEMENTARI URBANISTICE conform PUG COMUNA MUN. BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	1,463.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 24 - LMrf1
2	Categoria de folosinta a terenului	Pasune		
	Suprafata construita			
3	Spatii verzi si perdele de protectie	1,463.00	100.00	
4	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		Maxim= 15%
5	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		Maxim=0.15
6	Regim de construire locuinta	-		Maxim=5.00m (cornisa)
7	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	1,463.00		

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona are un caracter de zonă de locuințe de tip P, P+1, P+2 stabilit prin documentația de urbanism nr. 19 / 1997 - PUG BOTOSANI probat prin H.C.L. Botoșani nr. 180/25.11.1999 și 184/26.05.2021 - UTR nr. 24 LMrf1- Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip rural

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată nu are edificate pe amplasament constructii.

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

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează in patru categorii de proprietate:

- zona strazilor – domeniu public de interes local Strada Drumul Tătarilor, mun. Botoșani;
- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- terenuri private - proprietate a persoanelor juridice

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

Regiunea - Câmpia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioară

Terenul prezinta o panta ușor accentuată spre Vest si Sud - Vest

Stratificatia terenului este :

- sol vegetal
- argila prăfoasă galbenă, consistent vâtoasă
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 3.50m de la nivelul terenului.
- Adancimea de îngheț – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2, conform Studiului Geotehnic nr. 07 / 2022, intocmit de catre SC GEOFORAJ SRL - ing. geolog. Olaru Raluca, cu Referat de verificare Cerința Ag - Ing. Juravle Vasile, Certificat de atestare nr. 10227 anexa la prezentul PUD.

Concluzii:

Sunt cele specificate in studiul geotehnic

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora.

Zona amplasamentului are stabilitatea generala și locală asigurată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la adancime de 3.50m de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adancime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativul P100/2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

Ks – coeficient de seismicitate = 0,20

Tc – perioada de colt = 0,7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent / propus

In zona propusă pentru amplasarea locuinței nu există construcții edificate:

Conform planșei U01 - Situația Existenta - Disfuncționalități și U02 Reglementari Urbanistice - Zonificare nu sunt identificate în plan conform planului topografic construcții private sau locuințe individuale sau colective edificate.

Zona studiată nu are construcții edificate.

In zona studiată parcela identificată cu CF 60006 în suprafață de 1463.00 mp din acte și 1598.00 mp din măsurători nu sunt edificate cladiri și în zona studiata limitrofă parcelei CF 60006 la o distanță de 10.00m de la limita de proprietate nu sunt edificate clădiri.

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		REGLEMENTARI URBANISTICE E conform PUG COMUNA MUN. BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	1,463.00	100	1,463.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 24 - LMrf1
2	Categoria de folosinta a terenului	Pasune		Pasune		
	Suprafata construita					
3	Locuinta Sp+P- arie construita	0.00	0.00	174.78	11.95	
4	Locuinta Sp+P - arie construita desfasurata	0.00	-	174.78	-	
5	Imprejmuire teren TIP 1	0.00	-	51.00	-	
6	Imprejmuire teren TIP 2	0.00	-	127.00	-	
7	Trotuare si alei pietonale	0.00	0.00	80.00	5.47	
8	Alei carosabile / parcaj auto	0.00	0.00	90.00	6.15	

9	Spatii verzi si perdele de protectie	1,463.00	100.00	1,118.22	76.43	
10	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		11.95		Maxim= 15%
11	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.12		Maxim=0.15
12	Regim de construire locuinta	-		Sp + PARTER		Maxim=5.00m
13	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	1,463.00		1,463.00		
14	CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	-		D		
15	CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA REDUSA					
16	CLASA DE IMPORTANTA	-		IV		
17	GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	-		II		

3.12. Echiparea existentă

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

Alimentare cu apa

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico-edilitare. În situații impuse doar de beneficiar acesta va putea face alimentarea cu apă din rețeaua existentă în baza unui proiect autorizat cu respectarea Ordinului ministrului sanatații nr. 119/2014. Există rețea de apă la limita proprietății cu posibilitatea branșării viitoarei locuințe la rețea. Nu se vor executa lucrări de branșament pentru utilitatea apă potabilă în afara proprietății. Se vor păstra branșamentele existente.

Canalizarea menajera și pluviala

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră. Locuința va fi racordată la un bazin vidanjabil din interiorul parcelei. Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la -0,5 cu respectarea Ordinului ministrului sanatații nr. 119/2014. Rețeaua pluvială din interiorul parcelei va colecta apa meteorica prin sistemul de burlane și jgheaburi și va avea deșeuare naturală / gravitațională în proprietatea beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zona studiată, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică de medie tensiune (rețea de distribuție de 20Kv și rețea de joasa tensiune. Rețeaua de distribuție a energiei electrice de 20Kv afectează amplasamentul prin crearea față de acesta a unui culoare de protecție de minim 12.00 m.

- rețele electrice aeriene de joasa tensiune inclusiv iluminat public; racordarea la rețeaua electrică din vecinătatea amplasamentului se va efectua numai în baza unui proiect avizat de către S.C. DELGAZ GRID S.A. și în conformitate cu avizul eliberat de către furnizorul de electricitate / a autorizației de construire

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată nu sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a mun. Botoșani, în zonă nu există rețea de telefonie fixă.

Alimentarea cu caldură și gaze naturale

Alimentarea cu caldură prin centrale cu combustibil solid / lichid(gaze), pompe de caldură, energie electrică din rețeau de distribuție de joasă tensiune și panouri solare-fotovoltaice. Branșamentul la rețeaua de gaze naturale se va efectua numai pe baza unui proiect tehnic și numai cu avizul distribuitorului de gaze naturale (în zona amplasamentului neexistând rețea de distribuție recepționată) și nu se vor executa lucrări în afara limitei de proprietate pentru racord la rețeau de distribuție gaze. Alimentarea cu energie electrică se va

efectua în baza avizului de construire / autorizație de construire / aviz racord de la rețeau din zona amplasamentului acesta asigurând necesarul de energie electrică pentru o centrală pe acest tip de combustibil / resursă. Sistemul de alimentare cu căldură în viitoare locuință va putea fi suplimentat și prin sistemul montajului a unei pompe de căldura aer / apă și a unor sisteme de panouri fotovoltaice care vor susține un consum de energie sustenabil și nepoluant.

Sistemul de alimentare cu căldură în locuință va fi detaliat prin Proiectul Tehnic asigurând astfel o eficiență în soluția constructivă aleasă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare

Tema de proiectare, stabilită împreună cu investitorul prevede, în cadrul zonei studiate **CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE Sp+Parter și IMPREJMUIRE TEREN.**

Investitorul intenționează amenajarea unui spațiu de locuit.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective:

1. LOCUINȚĂ Sp+Parter - PROPUS:

Ac = 174.78 mp; Acd = 174.78 mp

H. cornisa maxim = +2.80 m de la cota ± 0.00

H. cornisa de la C.T.S. = + 5.00m

H. coama maxim = +6.31 m de la cota ± 0.00

H.coama masurat de la C.T.S. = +8.51 m

H. soclu = 0,45m, H. nivel subsol parțial = 2.00 m, H. gol parter = 2.65 m.

LOCUINȚA Sp + Parter si Imprejmuire teren		
Nr. crt	Funcțiune	Suprafata mp
P01	LIVING ROOM + DINING	47.50
P02	BUCATARIE	14.25
P03	DORMITOR 2	12.60
P04	GRUP SANITAR	8.85
P05	HOL	12.75
P06	HOL INTRARE	9.00
P07	DORMITOR 1	12.60
P08	CAMERA TEHNICA	27.07
P09	TERASA DESCOPERITA	29.20
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER		174.78
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA		174.78
SUPRAFATA UTILA		144.62
SUPRAFATA LOCUIBILA		72.70

IMPREJMUIRE TEREN

Nr. crt	Funcțiune	Lungime ml
P10	IMPREJMUIRE TEREN FRONT STRADAL TIP 1	51.00
P11	IMPREJMUIRE TEREN FRONT LATERAL TIP 2	127.00

2. Trotuare si alei pietonale / carosabile : 80.00 mp / 90.00 mp;

Parcare autoturism in interiorul parcelei: 20.00 mp

3. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă din rețeaua existenta (racord existent apa, canalizarea (se va asigura prin bazin vidanjabil), energie electrică și pluvială.

4. Spatii verzi: 1118.22 mp.

C.T.S. = 143.50 m

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și 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 fi cea de locuire.

Accesul principal în zona studiată se face din Strada Drumul Tătarilor nr. 9A. Accesul principal carosabil și pietonal din strada Drumul Tătarilor nr. 9A se va realiza printr-un acces existent, fără a fi modificat prin noua propunere acesta având bordură înclinată care asigură accesul facil la proprietate din stradă.

Conform HG 525/1996, pentru construcții de locuințe unifamiliale cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor cât și pentru depășire și întoarcere. Carosabilul actual are lățime de 6.00 m, cu trotuare spre latura proprietăților cu bordură și îmbracaminte rutieră din asfalt pretabil la trafic greu și bordură înclinată în zona accesului principal.

Locuința propusă se află amplasată la o distanță de 3.01m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 18.67m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.29m / 17.65m față de limita de proprietate, la VEST locuința se află la o distanță de 14.53m față de limita de proprietate.

Împrejmuirea terenului spre stradă sau lateral face obiectul unei autorizații de construire cu retragere a limitei împrejmuirii de la limita de proprietate - 20 cm (împrejmuirea laterală) spre interiorul parcelei - împrejmuirea terenului se va construi în interiorul parcelei. Împrejmuirea cu front spre strada Drumul Tătarilor cu o lungime de 51.00m va avea o retragere spre interiorul parcelei de minim = 5.00m din axul drumului. Împrejmuirea laterală va avea o lungime de 127.00m și se va construi în interiorul parcelei.

Calea de acces principală existentă din Strada Drumul Tătarilor are o lățime de 6.00 m cu trotuare de 1.22m pe ambele sensuri de deplasare.

Accesul auto în parcelă se va realiza conform propunerii printr-un acces principal amenajat ce va avea o lățime de minim 5.60 m iar accesul pietonal va avea o lățime de minim 1.00m.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe

Amplasarea imobilului se propune astfel:

Locuință cu regim de înălțime Sp+Parter se află amplasată la o distanță de 3.01m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 18.67m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.29m / 17.65m față de limita de proprietate, la VEST locuința se află la o distanță de 14.53m față de limita de proprietate.

Pe toate laturile amplasamentului studiat în intervalul de 10.00m de la limita de proprietate spre vecini nu există edificate construcții.

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal / auto principal se va realiza ca până în prezent din strada Strada Drumul Tătarilor nr. 9A, mun. Botosani acesta beneficiind de bordură înclinată existentă la data inițierii proiectului și nu va fi modificat. Accesesele auto și pietonale se vor amenaja conform Planșei nr. U02 - Reglementari Urbanistice Zonificare. Lățimea accesului auto + pietonal este de 5.60m.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor și de colectare deșeuri

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor și colectare a deșeurilor la construcția propusă se poate face din latura estică a parcelei - Strada Drumul Tătarilor mun. Botosani. Strada prezintă înveliș rutier de tip asfalt pretabil pentru trafic greu lățimea tramei stradale fiind de 6.00m cu 3.00m pe fiecare sens de mers și cu tratoare de 1.22m pe fiecare latura sau sens de mers.

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

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

Din punct de vedere arhitectural cladirea proiectată se va integra în fondul existent în zona amplasamentului. Stilul arhitectural va fi unul specific cladirilor de tip urban.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Zona studiată nu are construcții edificate.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime și finisajele folosite.

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

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, aliniamentul stradal, poziția acestuia față de Strada Drumul Tătarilor.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Parcarea amenajată ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zona și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației conform OMS nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele existente în zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Se vor planta pomi pe latura vestică a incintei investitorului. De asemenea terenul ramas liber de construcții se va amenaja ca spațiu verde.

Împrejmuirea terenului (front stradal) spre strada Drumul Tătarilor, se va realiza din materiale durabile și se află retrasă conform Planșei nr. U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare iar împrejmuirea laterală spre nord, est și sud se va construi în interiorul parcelei.

Organizare de șantier:

Depozitarea materialelor de construcție se va face pe terenul în suprafață de 1463.00 mp.

Suprafața terenului va impune o organizare de șantier pentru depozitarea materialelor de construcții.

Aprovizionarea cu materiale nu blochează căile de acces limitrofe amplasamentului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat spre est, nord-est, cu panta mai accentuată spre vest. Construirea locuinței nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Cota terenului se va menține la nivelul actual.

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT).

Alinierea clădirii față de drum (Str. Drumul Tătarilor) - 15.56m.

Locuință cu regim de înălțime Sp+Parter se află amplasată / retrasă la o distanță de 3.01m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 18.67m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.29m / 17.65m față de limita de proprietate, la VEST locuința se află la o distanță de 14.53m față de limita de proprietate.

Imprejmuirea propusă la stradă are o retragere de 5.00m din axul drumului spre interiorul parcelei.

Obiectivul propus va avea regim de înălțime Sp+Parter (locuință) cu H. cornisa maxim = +2.80 m de la cota ± 0.00 și 5.00m măsurat de la C.T.S.; H. maxim locuință de 6.31m la coamă măsurat de la cota ±0.00 și cu H. maxim locuință de 8.51m coamă măsurat de la cota C.T.S. (143.30m):

POT existent = 0.00%

POT propus = 11.95%

POT maxim = 15%

CUT existent = 0.0

CUT propus = 0.12

CUT maxim = 0.15

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua existentă și numai cu avizul distribuitorului de apă prin bransamentul la rețeaua existentă din zonă numai după obținerea autorizației de construire și în baza unui proiect tehnic. Nu se vor executa lucrări în afara limitei de proprietate pentru noul bransament.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul centralei termice sau alte surse generatoare de agent termic.

Necesarul de apa caldă va fi:

$Q_c = 0,7 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} \text{ ----Dn } 32 \text{ mm}$

Canalizarea apei uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC dN 210 mm, iar la o anumită periodicitate bazinul vidanjabil se va vidanja de către o societate comercială de profil.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la 0,5.

Lucrările de săpătură se vor executa manual.

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

Căminele de vizitare se vor executa din beton B150 și vor fi amenajate cu rigole corespunzătoare dimensiunilor de canal proiectat.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu capace din fontă, conform STAS 2308/83, tip carosabil.

Nu se vor executa lucrări în afara limitei de proprietate pentru noul bransament.

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (Pth, DTAC), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 357 din 03.06.2022 și numai cu respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 conform planșei U03 - Reglementari Echipare Edilitară și la distanțele normate / impuse pe planșă.

Alimentarea cu caldură a imobilelor

Soluția optimă de încălzire – este cea cu centrală termică proprie, funcționând pe baza energiei electrice și în sistem electric prin montarea unui sistem fotovoltaic on-grid trifazic. 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 va fi unică și va deservi întregul obiectiv - locuința.

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

CONCLUZII

1.Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizate din termosistem, tâmplarie, cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate.

2.Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcționând cu combustibil solid trebuie să fie mai mare de 91% dacă se va alege o astfel de soluție tehnică.

3.Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment, constituind împreună cu cazanul un mijloc important de reducere a consumului de combustibil.

4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (Pth, DTAC), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate, precum și de spațiile disponibile în fiecare cladire.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene;
- clădirea va fi dotată cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservarea hranei;
- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Pentru calculul necesarului de putere la nivelul postului de transformare se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori:

Puterile necesare: $P_i = 12 \text{ kw}$; $P_s = 10 \text{ kw}$

Se prevede realizarea unui racord electric din racordul existent.

Nu se vor executa lucrări în afara limitei de proprietate pentru noul bransament.

Instalații de telecomunicații

Obiectivul va fi racordat la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani numai la solicitarea expresă a investitorului și numai în baza unui proiect tehnic avizat și aprobat de către furnizorul de utilitate: telefonie fixă.

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu – zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi și spații plantate;
- zona pentru echipare edilitară – căi de comunicație și amenajarile aferente (parcaje).

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșă: U02 - "**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**"

Bilant Teritorial

PERSOANA FIZICA

SUPRAFATA TEREN – 1463.00 mp din acte și 1598.00 din măsurători

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		REGLEMENTARI URBANISTICE conform PUG COMUNA MUN. BOTOSANI	
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %		
1	Suprafata teren studiat	1,463.00	100	1,463.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 24 - LMrf1	
2	Categoria de folosinta a terenului	Pasune		Pasune			
	Suprafata construita						
3	Locuinta Sp+P- arie construita	0.00	0.00	174.78	11.95		
4	Locuinta Sp+P - arie construita desfasurata	0.00	-	174.78	-		
5	Imprejmuire teren TIP 1	0.00	-	51.00	-		
6	Imprejmuire teren TIP 2	0.00	-	127.00	-		
7	Trotuare si alei pietonale	0.00	0.00	80.00	5.47		
8	Alei carosabile / parcaj auto	0.00	0.00	90.00	6.15		
9	Spatii verzi si perdele de protectie	1,463.00	100.00	1,118.22	76.43		
10	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		11.95			Maxim= 15%
11	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.12			Maxim=0.15
12	Regim de construire locuinta	-		Sp + PARTER			Maxim=5.00m
13	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	1,463.00		1,463.00			
14	CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	-		D			
15	CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA REDUSA						

16	CLASA DE IMPORTANTA	-	IV
17	GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	-	II

• **6. CONCLUZII**

Realizarea investiției menționate va asigura:

- ridicarea unei construcții noi, moderne, cu un grad sporit de confort.
- amenajarea zonei prin plantații de arbori ornamentali.

După aprobarea P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu), acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și căpăta valoare juridică.

Conform precizărilor investitorului lucrările vor fi executate de către antreprenori autorizați.

Pe parcursul elaborării documentației, **investitorul** va obține toate avizele și acordurile specificate prin certificatul de urbanism nr. 357 din 03.06.2022 emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, toate se vor face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistență tehnică de specialitate din partea deținătorului de rețea.

Propunerile din cadrul (Plan Urbanistic de Detaliu) vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth – DE).

Dupa obținerea aprobarii PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) prin Hotararea Consiliului Local Botoșani investitorul pe baza CU emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI va putea trece la fazele PT, DE, D.T.A.C. de proiectare.

Intocmit,
Arh. Elena Alina ANTOCHI

Coordonator Urbanism,
C.arh. Mihai MIHAILESCU

CAPITOLUL II.

PIESE DESENATE