

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 ȘI IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: MARANDIUC GEORGE ȘI MARANDIUC ALINA STEFANIA

Domiciliu: Str. Dimitrie Negreanu nr. 8, sc. B, etj. 2, ap. 9, mun. Botoșani

Amplasament: Str. Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani, CF 61204

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. 3 / 2023

Proiectul contine piese scrise și piese desenate

- IULIE 2023 -



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:	C.arh. Mihai MIHAILESCU Urbanism
	Dr.ing. Florin Vitelaru Instalații
Desenat:	Ing. Harabula I. Costel

LISTA CU PROPRIETARII DIRECT INVECINATI

CU PROPRIETATEA: **MARANDIUC GEORGE ȘI MARANDIUC ALINA STEFANIA**

OBIECTIV PROPUȘ INVESTIEI, Mun. Botoșani, Str. Victor Tufescu nr. 2A, CF 61204

1. LATURA DE NORD: *proprietate privată* - SUDITU ADRIAN DAN și SUDITU GEANINA CRISTINA, Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2, *cod poștal 710332*; CF 65277
2. LATURA DE VEST: *proprietate privată* - MARANDIUC GEORGE și MARANDIUC ALINA STEFANIA, Str. Dimitrie Negreanu 8, sc. B, etj. 2, ap. 9, mun. Botoșani; CF
3. LATURA DE EST: *domeniu public* - *Cale de acces*: Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A *cod poștal 710332*;
4. LATURA DE SUD: *proprietate privată* - TURCANU GHEORGHE OVIDIU și TURCANU PANSELIA, în calitate de proprietar al imobilului situat în Str. Victor Tufescu nr. 2, municipiul Botoșani, Județul Botoșani, Carte Funciară, nr. 61207;

Proprietar : **MARANDIUC GEORGE ȘI MARANDIUC ALINA STEFANIA**
Str. Dimitrie Negreanu nr. 8, sc. B, etj. 2, ap. 9, mun. Botoșani, **cod poștal 710204**

CAPITOLUL I.

PIESE SCRISE

ACTE și AVIZE

conform Certificatului de Urbanism nr. 432 din 17.07.2023

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
9.	Studiu geotehnic verificat - Ag	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 DELGAZ GRID gaze naturale	A4+A3
14.	Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă	A4+A3
15.	Aviz securitate la incendiu pentru amplasare in parcela	A4+A3
16.	Acord notarial proprietari direct învecinați dacă nu se respectă Codul Civil	A4
17.	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 BOTOȘANI - U.T.R. nr. 57 - LMu1 Subzonă exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri 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 constructiilor, POT, CUT)
4.15.Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse
6.2.Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

CAPITOLUL II. - PIESE DESENATE

Nr. Planșă	Denumire planșă	Format	Scara
U01	Plan de încadrare în zonă (suport topo - Primaria Botoșani)	A3	1:2000
U02	Situația existentă - disfuncționalități	A3	1:500
U03	Reglementări urbanistice - zonificare	A3	1:500
U03.1	Reglementări urbanistice - zonificare	A2	1:200
U04	Reglementări echipare edilitară	A3	1:500
U05	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: 3 / 2023

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ și IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INVESTITOR: MARANDIUC GEORGE și MARANDIUC ALINA STEFANIA

ADRESA BENEFICIAR: Str. Dimitrie Negreanu nr. 8, sc. B, etj. 2, ap. 9, mun. Botoșani

AMPLASAMENT: Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani

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 și IMPREJMUIRE TEREN, Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani**, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al mun. Botoșani. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani și la momentul promovării documentației de urbanism pe amplasamentul studiat nu există edificate imobile. Locuința propusă în suprafață construită de 103.75mp cu regim de înălțime Parter - va fi în proprietatea dl. MARANDIUC GEORGE și MARANDIUC ALINA STEFANIA.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea soților MARANDIUC GEORGE și MARANDIUC ALINA STEFANIA.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 432 din 17.07.2023 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 CF 61204 cu acces din Str. Aleea Victor Tufescu.

Terenul în formă neregulată are un front de 14.00m la VEST - domeniu public - Cale de acces existentă str. Aleea Victor Tufescu, front 20.94m la SUD - proprietate privată - CF 61207, front de 14.74m la EST - proprietate privată - CF 61324 front de 12.15m și Front de 20.98m la NORD - proprietate privată CF 65277.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botoșani, folosința actuală fiind de teren arabil - iar conform PUG BOTOȘANI - UTR nr. U.T.R. nr. 57 - LMu1 Subzonă exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban. Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D".

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată MARANDIUC GEORGE și MARANDIUC ALINA STEFANIA, 300.00mp din acte și 300.00mp 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 situează în UTR nr. 57 - LMu1 Subzonă exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban. Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D".

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul MARANDIUC GEORGE ȘI MARANDIUC ALINA STEFANIA vin în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu UTR nr. 57 - LMu1 Subzonă exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban, stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 376 / 21.12.2015.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în municipiul Botoșani, Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția vest) se realizează din Strada Aleea Victor Tufescu care are funcțiunea de drum cu dublu sens, fără trotuare pe ambele sensuri și fără spații verzi. Acces la parcelă se va realiza din Str. Aleea Victor Tufescu în locul amenajat special pentru acces unde nu există acces cu bordura înclinată, acesta va fi propusă a se realiza după aprobarea PUD-ului.

În prezent drumul de acces în cauza Strada Aleea Victor Tufescu, mun. Botoșani are lățimea carosabilului de 4.50m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid (pietriș) 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 14.00m la VEST - domeniu public - Cale de acces existentă str. Aleea Victor Tufescu, front 20.94m la SUD - proprietate privată - CF 61207, front de 14.74m la EST - proprietate privată - CF 61324, front de 20.98m la NORD - proprietate privata CF 65277.

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

TABEL DISFUNCȚIONALITATI / PRIORITATI			
Nr. crt.	Domenii	DISFUNCȚIONALITATI	PRIORITATI
1	Starea străzilor	Invelisul asfaltic necesita reasfaltare ca urmare a identificarii de fisuri si deteriorari ca urmare a traficului greu si a infiltrarilor de apa in stratul de aderenta	Inlocuirea invelisului superior si a stratului de uzura ca urmare a reamenjarii accesului la parcela. Se vor redimensiona accesele si trecerile de pietoni precum si trotuarele.
2	Profile necorespunzătoare	Inexistenta unui trotuar pe latura de vest a amplasamentului care este subdimensionat si mai ales pe latura de nord va trebuie largit	Modernizarea strazii prin recalibrarea si reamenjarea accesului si a zonei limitrofa strazii Victor Tufescu si redimensionarea trotuarului amplasamentului

3	Intersectii conflictuale	In zona studiata accesul la parcela se efectuiaza din domeniu public str. Victor Tufescu nr. 2A in zona drumului cu acces din drum	In zona studiata accesul la parcela se efectuiaza din domeniu public str. Victor Tufescu nr. 2A .
4	Stânjeniri între funcțiuni	Zona studiata face parte din UTR nr. 57 - LMu1 subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) combinat cu I1 - zona de unitati industriale, depozite si transport.	Exista un disconfort in acesta privinta legat de arhitectura zonei, carcaterul industrial, depozitare si trasnport dar care nu afecteaza parcela studiata
5	Starea fondului construit	In zona studiata nu sunt constructii cu o arhitectura deosebita sau care au un caracter arhitectural clasificat ca si monument istoric. Fondul construit este de tip urban cu locuinte colective si locuinte cu un etaj, cu acces la utilitati(apa, canalizare, gaze si energie electrica)	Fondul construit necesita imbunatatiri legat de aspectul estetic al cladirilor, culori in nuante de gri si neuniforme cladirile avand si alte culori ca si decoratiuni, imprejmuirile sunt retrase de la limita de proprietate dar necesita interventii pentru a reda caracterul de aspect placut, revigorarea spatiilor verzi si a vegetatiei din zona studiata
6	Ocuparea terenurilor	Zona dipune de servicii publice de folosință zilnică (școli, grădinițe) sau servicii private (cabinete medicale / spital) in zona existand si spatii comerciale	Administrația locală va face demersuri pentru dezvoltarea zonei prin asigurarea de servicii publice la standardele solicitate de populatie in limita fondurilor disponibile in acest sens
7	Condiții grele de fundare	Risc geotehnic moderat, categoria geotehnică - 2	La proiectarea construcțiilor se va ține cont de adâncimea minimă de fundare $D_f = 1,50$ m. Se va proceda la masurarea adancimii de fundare in momentul executiei in prezenta inginerului geolog care a introcmis 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)

9	Riscuri naturale și antropice	Nu fost semnalate accidente tectonice in zona si nici accidente antropice	Nu fost semnalate accidente tectonice in zona se propun masuri de limitare a construirii de fose septice in zona avand in vedere accesul la utilitati de canalizare pentru a evita scurgerea de agenti patogeni in stratul de sol si stratul superior acvifer
10	Rețele de utilitati publice	Imobilele / cladirile din zona studiata (vecini) au acces la rețele de utilitate publica, apa, canalizare, gaze naturale, rețea de energie electrica	Viitoarea cladire se va bransa la toate utilitatile din zona conform avizelor de specialitate emise in vederea obtinerii autorizatiei de construire

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 MUN. BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	300.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 57 - LMu1
2	Categoria de folosinta a terenului	Arabil		
	Suprafata construita			
3	Spatiu verde neamenajat	0.00	0.00	
4	Suprafata teren studiat	300.00	100.00	
5	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		
6	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		Maxim=1.00

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 BOTOȘANI probat prin H.C.L. Botoșani nr. 180/25.11.1999 și 184/26.05.2021 - UTR nr. 57 - LMu1 Subzonă exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată nu are edificate pe amplasament constructii existente.

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

In cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- zona străzilor – domeniu public de interes local Strada Aleea Victor Tufescu, 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 vârhoasă
- 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, anexa la prezentul PUD.

Concluzii:

Sunt cele specificate în studiul geotehnic

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora.

Zona amplasamentului are stabilitatea generala și locală asigurată.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată 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 U02 - Situația Existenta - Disfuncționalități și U03 Reglementări 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 61204 în suprafață de 300.00 mp din acte și 300.00 mp din măsurători sunt edificate clădiri și în zona studiată limitrofă parcelei CF 61204 la diferite distanțe pe toate cele trei laturi nord, vest și sud. Distațele față de limita parcelei sunt conform Studiului topografic și a planșei U02 - Situația Existenta - Disfuncționalități.

Bilanț existent și propus:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		REGLEMENTAR I URBANISTICE conform PUG MUN. BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	300.00	100	300.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun.
2	Categoria de folosinta a terenului	<i>Arabil</i>		<i>Arabil</i>		
	Suprafata construita					
3	Locuinta PARTER- arie construita	0.00	0.00	103.75	34.58	

4	Locuinta PARTER - arie construita desfasurata	0.00	-	103.75	-	Botosani, Conform PUG - UTR 57 - LMu1
5	Imprejmuire teren TIP 1 (front stradal)	0.00	-	14.00	-	
6	Imprejmuire teren TIP 2 (front lateral)	0.00	-	14.50	-	
7	Trotuare si alei pietonale	0.00	0.00	40.00	13.33	
8	Alei carosabile / parcaj auto	0.00	0.00	20.00	6.67	
9	Teren propus pentru dezlipire	0.00	0.00	13.95	4.65	
10	Spatii verzi si perdele de protectie	300.00	100.00	122.30	40.77	
11	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		34.58	Maxim= 35%	
12	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.35	Maxim=1.00	
13	Regim de construire locuinta	-		PARTER		
14	Total suprafata teren studiat	300.00		300.00		
15	Categoria de importanta a constructiei	-		D		
16	Clasa de importanta a constructiei	-		IV		
17	Gradul de rezistenta la foc a constructiei	-		II		

3.12. Echiparea existentă

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

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico-edilitare. In 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. Se vor executa lucrări de branșament pentru utilitatea apă potabilă numai de la rețeaua existentă de la limita 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 amplasat in 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 jgheaburi și burlane și va avea deșușare naturală / gravitațională în proprietatea beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică

In prezent în zona studiată, în vecinatatea amplasamentului există rețele de energie electrică de medie tensiune (rețea de distribuție de 0.4Kv și rețea de joasa tensiune. Rețeaua de joasă tensiune a energiei electrice de 0.4Kv din zona nu afectează amplasamentul studiat acesta fiind la o distanță de circa 80m față de teren.

- rețele electrice aeriene de joasa tensiune inclusiv iluminat public; racordarea la rețeaua electrică din vecinatatea 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 căldură, energie electrică din rețeaua 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 existând rețea de distribuție recepționată) și nu se vor executa lucrări în afara limitei de proprietate pentru racord la rețeaua de distribuție gaze. Alimentarea cu energie electrică se va efectua în baza avizului de construire / autorizație de construire / aviz racord de la rețeaua 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 căldură 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 eficientizare 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 PARTER și IMPREJMUIRE TEREN.**

Investitorul intenționează amenajarea unui spațiu de locuit.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective:

1. LOCUINȚĂ PARTER - PROPUȘ:

Ac = 103.75mp; Acd = 103.75 mp

H. cornisa maxim = +2.95 m de la cota ± 0.00

H. cornisa de la C.T.S. = + 3.25m

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER		
Nr. crt	Funcțiune	Suprafata mp
P01	DORMITOR	12.00
P02	DRESING	6.20
P03	BAIE	6.20
P04	BUCATARIE	12.30
P05	HOL	6.43
P06	DORMITOR	12.12
P07	LIVING	26.75
P08	TERASA DESCOPERITA	7.95
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER		103.75
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA		103.75
SUPRAFATA UTILA		82.00
SUPRAFATA LOCUIBILA		50.87

IMPREJMUIRE TEREN

Nr. crt	Funcțiune	Lungime ml
I1	IMPREJMUIRE TEREN FRONT STRADAL TIP 1	14.00
I2	IMPREJMUIRE TEREN FRONT LATERAL TIP 2	14.50

2. Trotuare si alei pietonale / carosabile : 48.36 mp;
Parcare autoturism in interiorul parcelei: 22.00 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: 125.89 mp.
5. teren propus pentru dezlipire in vederea amenajarii tramei stradale si a accesului.
C.T.S. = 177.21 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 Aleea Victor Tufescu nr. 2A. Accesul principal carosabil și pietonal din Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A se va realiza printr-un acces propus, acesta neavând bordură înclinată care să asigure accesul facil la proprietate din stradă. Pentru un acces facil în zonă și pentru eficientizarea tramei stradale se propune amenajarea unei alveole / zone de acces pe latura nord / nord est.

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 4.50 m, fără trotuare spre latura proprietăților și îmbracaminte rutieră din pietriș pretabil la trafic greu. Accesul la parcelă se realiza prin latura de Vest.

Locuința propusă se află amplasată la o distanță de 1.60m față de limita de proprietate spre NORD și de 3.54m față de limita de proprietate spre SUD, față de proprietatea privată din EST locuința propusă se va amplasa la o distanță de 1.33m față de limita de proprietate, la VEST locuința se află la o distanță de 6.95m față de limita de proprietate; 5.93 m față de limita retrasă și la 5,46 m față de împrejmuire.

Împrejmuirea terenului spre stradă sau lateral face obiectul unei autorizații de construire cu retragere a limitei împrejmuirii de la limita de proprietate - 10 cm (împrejmuirea posterioara) spre interiorul parcelei - împrejmuirea terenului se va construi în interiorul parcelei. Împrejmuirea cu front spre strada Aleea Victor Tufescu cu o lungime de 14.00m va avea o retragere de 5.00m din axul drumului. Împrejmuirea posetrioară va avea o lungime de 14.50m și se va construi in interiorul parcelei.

Calea de acces principală existenta din Strada Aleea Victor Tufescu are o lățime de 4.50m fără trotuare și se va propune o trama stradală de 7.00m cu trotuare de 1.00m pe ambele părți deci va rezulta o strada de 9,00m conform propunerii profilului stradal.

Accesul auto la parcelă se va realiza conform propunerii printr-un acces principal amenajat ce va avea o lățime de minim 3.00 m iar accesul pietonal va avea o latime de minim 2.50m.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe

Amplasarea imobilului se propune astfel:

Locuința cu regim de înălțime Parter se va amplasa la o distanță de 1.60m față de limita de proprietate spre NORD și de 3.54m față de limita de proprietate spre SUD, față de proprietatea privată din EST locuința propusă se va amplasa la o distanță de 1.33m față de limita de proprietate, la VEST locuința se află la o distanță de 7.00m față de limita de proprietate.

Pe laturile amplasamentului studiat în intervalul de 10.00m de la limita de proprietate spre vecini sunt edificate construcții la diferite distanțe față de amplasamentul studiat dar acestea nu afectează amplasarea viitoare construcții.

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal / auto principal se va realiza ca până în prezent din strada Strada Aleea Victor Tufescu nr. 2A, mun. Botoșani. Accesele auto și pietonale se vor amenaja conform Planșei nr. U03 - Reglementari Urbanistice - Zonificare. Lățimea accesului auto + pietonal este de minim 3.00m respectiv de 2.5m pietonal.

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 vest a parcelei - Strada Alea Victor Tufescu mun. Botoșani. Strada prezintă înveliș rutier de tip pietriș pretabil pentru trafic greu lățimea tramei stradale fiind de 4.50m(existent) din Str. Alea Victor Tufescu conform propunerii în planșa U03.

4.4. Integrare și amenajarea noii 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 clădirea proiectată se va integra în fondul existent în zona amplasamentului. Stilul arhitectural va fi unul specific clădirilor de tip urban.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Amplasamentul studiat 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 Alea Victor Tufescu.

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 Alea Victor Tufescu, se va realiza din materiale durabile și se află retrasă conform Planșei nr. U03 Reglementări Urbanistice - Zonificare iar împrejmuirea posterioară spre vest se va construi în interiorul parcelei. Accesul auto și pietonal se va realiza prin latura de vest din Str. Alea Victor Tufescu prin amenajarea accesului conform Planșei U03.

Organizare de șantier:

Deponarea materialelor de construcție se va face pe terenul în suprafață de 300.00 mp.

Suprafața terenului va impune o organizare de șantier pentru deponarea 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, cu panta mai accentuată spre sud-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. Cota terenului se va menține la nivelul actual. Cota terenului amenajat se va înălța până la cota de 177.21m.

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. Aleea Victor Tufescu) - 10.49m față de axul drumului de pe latura vestică (zona cu drum public) și 7.00m față de limita proprietății iar accesul la proprietate se va efectua pe latura vest a proprietății conform Planșei U03.

Imprejmuirea propusă are o retragere spre interiorul parcelei pe toate laturile de minim 0.10m.

Indici urbanistici:

POT existent = 0.00%

POT propus = 34.58%

POT maxim = 35%

CUT existent = 0.0

CUT propus = 0.35

CUT maxim = 1.00

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua existentă și numai cu avizul distribuitorului de apă prin branșamentul la rețeaua existentă din zonă numai după obținerea autorizației de construire și în baza unui proiect tehnic. Nu se vor executa lucrări fără aprobarea distribuitorului de utilitate publică apa.

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 apă 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 branșament.

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. 432 din 17.07.2023 și numai cu respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 conform planșei U04 - Reglementari Echipare Edilitară și la distanțele normate / impuse pe plansă.

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 branșament.

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 amenajările aferente (parcaje).

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșă: U03 - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"

Bilant Teritorial MARANDIUC GEORGE ȘI MARANDIUC ALINA STEFANIA SUPRAFATA TEREN – 300.00 mp din acte și 300.00 din măsurători

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ		REGLEMENTAR I URBANISTICE conform PUG MUN. BOTOSANI	
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %		
1	Suprafata teren studiat	300.00	100	300.00	100	Conform Certificatului de Urbanism, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 57 - LMu1	
2	Categoria de folosinta a terenului	<i>Arabil</i>		<i>Arabil</i>			
	Suprafata construita						
3	Locuinta PARTER- arie construita	0.00	0.00	103.75	34.58		
4	Locuinta PARTER - arie construita desfasurata	0.00	-	103.75	-		
5	Imprejmuire teren TIP 1 (front stradal)	0.00	-	14.00	-		
6	Imprejmuire teren TIP 2 (front lateral)	0.00	-	14.50	-		
7	Trotuare si alei pietonale	0.00	0.00	40.00	13.33		
8	Alei carosabile / parcaj auto	0.00	0.00	20.00	6.67		
9	Teren propus pentru dezlipire	0.00	0.00	13.95	4.65		
10	Spatii verzi si perdele de protectie	300.00	100.00	122.30	40.77		
11	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		34.58			Maxim= 35%
12	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.35			Maxim=1.00
13	Regim de construire locuinta	-		PARTER			
14	Total suprafata teren studiat	300.00		300.00			
15	Categoria de importanta a constructiei	-		D			
16	Clasa de importanta a constructiei	-		IV			
17	Gradul de rezistenta la foc a constructiei	-		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. 432 din 17.07.2023 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 următoare de proiectare (Pth – DE).

Dupa obținerea aprobării PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) prin Hotărârea 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,
Ing. Harabula I. Costel

Coordonator Urbanism,
C.arh. Mihai MIHAILESCU

CAPITOLUL II.

PIESE DESENATE