

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 P+1E și IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor:

Domiciliu:

Amplasament: Str. Petru Rareș nr. 1C, mun. Botoșani, CF 55278

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. 41 / 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CAPITOLUL I.

PIESE SCRISE

ACTE și AVIZE

conform Certificatului de Urbanism nr. 372 din 08.06.2022

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 BOTOȘANI - U.T.R. nr. 24 - LMrf1 - 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 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	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: 41 / 2022

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E și IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INVESTITOR:

ADRESA BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: Strada Petru Rareș nr. 1C, 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 P+1E și IMPREJMUIRE TEREN, Strada Petru Rareș nr. 1C, 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 Petru Rareș nr. 1C, mun. Botoșani și la momentul promovării documentației de urbanism pe amplasamentul studiat nu există edificate imobile. Locuința propusă în suprafață construită de 112.00mp cu regim de înălțime P+1E - va fi în proprietatea dl.

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

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 372 din 08.06.2022 eliberat de PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE și IN ZONA

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1.Investitia, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului CF 55278 cu acces din Str. Petru Rares CF 68710.

Terenul în formă neregulată are un front de 15.47m la EST - proprietar privat teren neintabulat Cale de acces existentă str. Petru Rareș, front 32.19m la SUD - proprietate privată - CF 50544; CF 50545, front de 15.33m la VEST - proprietate privată - CF 50476, CF 50476 proprietate privata front de 12.15m și CF 68710 front de 10.89m la NORD - proprietate publica Str. Petru Rareș zona prin care se va amenaja accesul la parcelă.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botoșani, folosința actuală fiind de teren curți construcții - iar conform PUG BOTOȘANI - UTR nr. 39 LMu1- Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban. Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "D".

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată, 400.00 mp din acte și 400.00mp 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. 39 LMu1- Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri 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 vin în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu UTR nr. 39 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 Petru Rareș nr. 1C, mun. Botoșani.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția sud; sud est) se realizează din Strada Petru Rareș 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. Petru Rareș 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 Petru Rareș, mun. Botoșani are lățimea carosabilului de 3.75m, 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 15.47m la EST - proprietar privat teren neintabulat Cale de acces existentă str. Petru Rareș, front 32.19m la SUD - proprietate privată - CF 50544; CF 50545, front de 15.33m la VEST - proprietate privată - CF 50476, CF 50476 proprietate privata front de 12.15m și CF 68710 front de 10.89m la NORD - proprietate publica Str. Petru Rareș zona prin care se va amenaja accesul la parcelă.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Proprietate privată: Nord - proprietate privata CF 50476; CF 68710, front 10.89m
- Domeniu public: Est - Strada Petru Rareș nr. 1C, mun. Botoșani - Cale de acces cu două benzi de circulație (3.75m) fără trotuare pe ambele sensuri de mers CF nr. 68710;
- Proprietate privată: Sud - CF 50544; CF 50545
- Proprietate privată: Vest - CF 50476.

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

TABEL DISFUNCTIONALITATI / PRIORITATI			
Nr. crt.	Domenii	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1	Starea străzilor	Colectarea apelor pluviale va trebuie realizata și în zona amplasamentului studiat	Identificarea soluțiilor de proiectare de către distribuitorii de utilități și asigurarea utilităților de tip: gaze naturale și canalizare (necesită îndepărtarea învelișului de piatră).
2	Profile necorespunzătoare	Inexistența trotuarelor și a canalelor de colectare a apelor pluviale	Modernizarea străzii prin recalibrarea și reamenajarea acesului și a zonei limitrofa străzii Petru Rareș și redimensionarea zonei de acces prin cedarea de către investitor a 2,00m din parcelă pentru reamenajare acces.

3	Intersecții conflictuale	In zona studiata accesul la parcela se efectuează din domeniu public str. Petru Rareș nr. 1C în zona cu acces existent	In zona studiata accesul la parcela se efectueaza din domeniu public str. Petru Rareș nr. 1C cu acces existent. Se propune lărgirea zonei de acces prin cedarea unei porțiuni din teren în vederea reamenajarii accesului (construirea unei alveole de acces).
4	Stânjeniri între funcțiuni	Nu exista intrucât zona este destinată locuirii conform UTR nr. <i>UTR nr. 39 LMu1- Subzonă exclusiv rezidențială(locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban</i>	Nu exista intrucât zona este destinată locuirii conform UTR nr. <i>UTR nr. 39 LMu1- Subzonă exclusiv rezidențială(locuințe și funcțiuni complementare) cu cladiri de tip urban</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 dispune de servicii publice de folosință zilnică (școli, grădinițe) sau servicii private (cabinete medicale), aceste servicii sunt la o distanță de minim 1000m față de parcelă	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 $D_f = 1,50$ m. Se va proceda la măsurarea adâncimii de fundare în momentul execuției în prezența inginerului geolog care a introdus studiul geotehnic.
8	Nivel ridicat al apelor freatice	In conformitate cu Studiu Geotehnic apa se afla cantonata în primul strat strat acvifer la o adâncime de 4,5 - 5,0m (strat acvifer variabil)	In conformitate cu Studiu Geotehnic apa se afla cantonata în primul strat acvifer la o adâncime de 4,5 - 5,0m (strat variabil) se va solicita prezența inginerului geolog pentru a evalua adâncimea de fundare
9	Riscuri naturale și antropice	Nu au fost semnalate accidente tectonice în zona și nici accidente antropice	Nu au fost semnalate accidente tectonice în zona se propun măsuri de limitare a construirii de fose septice în zonă

10	Retele de utilitati publice	Imobilele de pe amplasamentul studiat au acces la retele de utilitate publică, apă și canalizare, rețea de energie electrică, gaze	Viitorul imobil se va brânși la utilități, apă, canalizare, energie electrică și gaze. Toate racordurile se vor efectua de către 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 BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	400.00	100	Conform Certificatului de Urbanism nr. 372 din 08.06.2022, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 39.
2	Categoria de folosinta a terenului	Curti constructii		
	Suprafata construita			
3	Spatii verzi si perdele de protectie	400.00	100.00	
4	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		Maxim= 35.00%
5	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		Maxim=1.00
6	Regim de construire	-		Maxim=10.00
7	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	400.00		

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. 39 LMu1- Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată nu are edificate pe amplasament construcții existente.

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

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

- zona străzilor – domeniu public de interes local Strada Petru Rareș, 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 prezintă o pantă ușor accentuată spre Vest și Sud - Vest

Stratificatia terenului este :

- sol vegetal
- argila prăfoasă galbenă, consistent vârtosă
- 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, întocmit de catre SC GEOFORAJ SRL - ing. geolog. Juravle Vasile, cu Referat de verificare Cerința Af - Ing. Zaharia Vasile, 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 55278 în suprafață de 400.00 mp din acte și 400.00 mp din măsurători sunt edificate clădiri și în zona studiată limitrofă parcelei CF 55278 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		REGLEMENT ARI URBANISTIC E conform PUG BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	400.00	100	400.00	100	Conform Certificatului de Urbanism nr. 372 din 08.06.2022, Emitent Primaria Mun.
2	Categoria de folosinta a terenului	Curti constructii		Curti constructii		
	Suprafata construita					
3	Locuinta P+1E (arie construita)	0.00	0.00	112.00	28.00	
4	Locuinta P+1E (arie construit)	0.00	-	212.65	-	

	desfasurata)					Botosani, Conform PUG - UTR 39.
5	Trotuare si alei carosabile	0.00	0.00	55.00	13.75	
6	Spatii verzi si perdele de protectie	400.00	100.00	233.00	58.25	
7	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		28.00		Maxim=35.00%
8	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.53		Maxim=1.00
9	Regim de construire locuinta	-		P+1E		Maxim=10.00
10	H. maxim cornisa locuinta masurat de la cota C.T.S.	-		5.45		
11	H. maxim coama locuinta masurat de la C.T.S.	-		9.15		
12	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	400.00		400.00		
13	CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	-		D		-
14	CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA REDUSA					
15	CLASA DE IMPORTANTA	-		IV		
16	GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	-		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 viitoare 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

In prezent în zona studiată, în vecinatatea 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 din zona nu afectează amplasamentul studiat acesta fiind la o distanța de circa 17.39m 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 căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură prin centrale cu combustibil solid / lichid(gaze), pompe de căldură, energie electrică din rețeaua de distribuție de joasă tensiune și panouri solare-fotovoltaice. Bransamentul 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 P+1E și IMPREJMUIRE TEREN.**

Investitorul intenționează amenajarea unui spațiu de locuit.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective:

1. LOCUINȚĂ P+1E - PROPUS:

Ac = 112.00 mp; Acd = 212.65 mp

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

H. cornisa de la C.T.S. = + 5.45m

LOCUINȚA P+1E		
Nr. crt	Funcțiune	Suprafata mp
P01	CASA SCARII	9.00
P02	DORMITOR 1	16.80
P03	BUCATARIE	13.00
P04	BAIE	10.00
P05	HOL	12.40
P06	LIVING	18.80
P07	TERASA DESCOPERITA	8.10
P08	TERASA ACOPERITA	3.25
P09	DORMITOR 2	16.80
P10	DORMITOR 3	21.10
P11	DRESING	13.00
P12	BAIE	10.00
P13	HOL	7.45
P14	BALCON	3.70
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER		112.00

SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ	100.65
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	212.65
SUPRAFATA UTILA PARTER	80.00
SUPRAFATA UTILA ETAJ	72.00
SUPRAFATA UTILIA DESFASURATA	152.00
SUPRAFATA LOCUIBILA	86.50

IMPREJMUIRE TEREN

Nr. crt	Funcțiune	Lungime ml
P15	IMPREJMUIRE TEREN FRONT STRADAL	15.00
P16	IMPREJMUIRE TEREN FRONT LATERAL	65.00

2. Trotuare si alei pietonale / carosabile : 55.00 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: 204.00 mp.
C.T.S. = 148.00 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 Petru Rareș nr. 1C. Accesul principal carosabil și pietonal din strada Petru Rareș nr. 1C se va realiza printr-un acces existent, 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 o retragere a împrejuririi terenului cu 2,00m pe întreg alinamentul terenului.

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 3.75 m, fără trotuare spre latura proprietăților și îmbracaminte rutieră din pietriș pretabil la trafic greu. Accesul la parcelă se realiza prin latura de Nord - Nord Est.

Locuință propusă se află amplasată la o distanță de 1.00m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 5.12m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.39m față de limita de proprietate, la EST locuința se află la o distanță de 5.30m față de limita de proprietate retrasă.

Împrejmuirea terenului spre stradă sau lateral face obiectul unei autorizații de construire cu retragere a limitei împrejuririi 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 Petru Rareș cu o lungime de 15.00m va avea o retragere spre interiorul parcelei de minim = 4.50m din axul drumului. Împrejmuirea laterală va avea o lungime de 65.00m și se va construi în interiorul parcelei.

Calea de acces principală existenta din Strada Petru Rareș are o lățime de 3.75 m fără trotuare.

Accesul auto la parcelă se va realiza conform propunerii printr-un acces principal amenajat ce va avea o lățime de minim 4.00 m iar accesul pietonal va avea o latime de minim 1.00m.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe

Amplasarea imobilului se propune astfel:

Locuință cu regim de înălțime P+1E se va amplasa la o distanță de 1.00m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 5.12m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.39m față de limita de proprietate, la EST locuința se află la o distanță de 5.30m față de limita de proprietate retrasă.

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 Petru Rareș nr. 1C, mun. Botoșani. Accesul auto și pietonale se vor amenaja conform Planșei nr. U03 - Reglementari Urbanistice Zonificare. Lățimea accesului auto + pietonal este de 4.00m.

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 nordică a parcelei - Strada Petru Rareș mun. Botoșani. Strada prezintă înveliș rutier de tip pietriș pretabil pentru trafic greu lățimea tramei stradale fiind de 3.75m(existent) și de 6.75m(propus) în zona de acces conform Planii U03 pe latura de Nord - Nord est din domeniu public CF 68710.

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

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 Petru Rareș.

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. Îndepartarea 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 Petru Rareș, se va realiza din materiale durabile și se află retrasă conform Planșei nr. U03 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 400.00 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 sud, sud vest, 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 nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Cota terenului se va menține la nivelul actual. Cota terenului amenajat se va înălța până la cota de 148.00m.

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. Petru Rareș) - 11.12m față de axul drumului de pe latura estică (zona cu drum privat - proprietate privată); 8,14m față de limita de proprietate și 5,30m față de limita retrasă a proprietății.

Locuință cu regim de înălțime P+1E se află amplasată / retrasă la o distanță de 1.00m față de limita de proprietate spre NORD / NORD EST și de 5.12m față de limita de proprietate spre VEST, față de proprietatea privată din SUD locuința propusă se va amplasa la o distanță de 3.39m față de limita de proprietate, la EST locuința se află la o distanță de 5.30m față de limita de proprietate retrasă.

Împrejmuirea propusă are o retragere spre interiorul parcelei pe toate laturile de minim 0.20m.

Indici urbanistici:

POT existent = 0.00%

POT propus = 28.00%

POT maxim = 35%

CUT existent = 0.0

CUT propus = 0.53

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 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 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 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. 372 din 08.06.2022 și numai cu respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 conform planșei U04 - 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: U03 - "**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**"

Bilant Teritorial

.....

SUPRAFATA TEREN – 400.00 mp din acte și 400.00 din măsurători

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		REGLEMENTARI URBANISTICE conform PUG BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	400.00	100	400.00	100	Conform Certificatului de Urbanism nr. 372 din
2	Categoria de folosinta a terenului	Curti constructii		Curti constructii		
	Suprafata construita					

3	Locuinta P+1E (arie construita)	0.00	0.00	112.00	28.00	08.06.2022, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 39.	
4	Locuinta P+1E (arie construit desfasurata)	0.00	-	212.65	-		
5	Trotuare si alei carosabile	0.00	0.00	55.00	13.75		
6	Spatii verzi si perdele de protectie	400.00	100.00	233.00	58.25		
7	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		28.00			Maxim=35.00%
8	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.53			Maxim=1.00
9	Regim de construire locuinta	-		P+1E		Maxim=10.00	
10	H. maxim cornisa locuinta masurat de la cota C.T.S.	-		5.45		-	
11	H. maxim coama locuinta masurat de la C.T.S.	-		9.15			
12	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	400.00		400.00			
13	CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	-		D			
14	CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA REDUSA	-		D			
15	CLASA DE IMPORTANTA	-		IV			
16	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. 372 din 08.06.2022 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