

**S.C. H'ART**  
Victoriei nr.1, Botoșani J07/528/2004  
tel. 0745 544 761 CUI 16877143

**STUDIO S.R.L.**

## PROIECT NR. 39/2022

---

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA P,**

**IMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI**

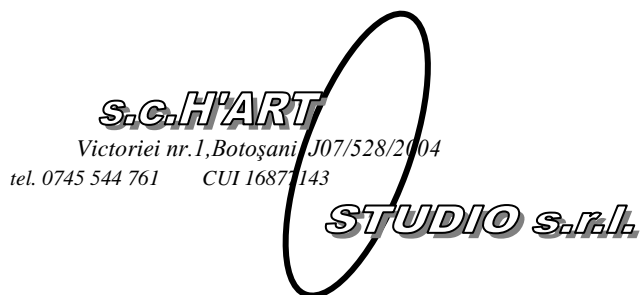
**Str. Peco nr. 52E, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CF/NC70173**

---

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proiectant : S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani  
Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/544.761  
J07/528/2004 CUI 16877143

Inițiator : BLENTEȘI MIHAI



## **BORDEROU**

### **1. PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

#### **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 obiectivului 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 urbanistic
- 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 existent
- 3.12. Echiparea existenta

#### **4. REGLEMENTARI**

- 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. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente

- 4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.8. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.13. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

## **5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

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

## **2. PIESE DESENATE**

- U1 INCADRARE IN TERITORIU
- U2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCȚIONALITĂȚI
- U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U4 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- U5 REGIMUL JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Proiectant general  
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani  
c.arh. Mihai Mihăilescu

Șef proiect  
c.arh. Mihai Mihăilescu

**S.C. H'ART**  
Victoriei nr.1, Botoșani J07/528/2004  
tel. 0745 544 761 CUI 16871143

**STUDIO S.R.L.**

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani

Șef proiect :

c.arh. Mihai MIHĂILESCU

Proiectat:

c.arh. Mihai MIHĂILESCU

Proiectant rețele edilitare:

Ing. Anamaria Diaconiță

Ridicare topografică:

s.c. TOP PROIECT BOTOSANI s.r.l.

Ing. Alexandru Males

## MEMORIU GENERAL

### • INTRODUCERE

#### .1. Date de recunoaștere a documentației

<b>NR. PROIECT :</b>	<b>17/2023 - FAZA P.U.D.</b>
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	<b>CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI</b>
<b>AMPLASAMENT :</b>	<b>Str. Peco nr. 52E, mun. Botosani, jud. Botosani, CF/NC70173</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	Blenteși Mihai
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	<b>s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	Iulie2023

#### .2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe unifamiliale P, împrejmuire teren și racord utilități, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile / pietonale în perimetrul studiat și armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru aceasta zonă. Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al municipiului BOTOSANI.

Amplasamentul lucrării este situat în str. Peco , nr. 52E, identificat prin CF/NC 70173 mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Blenteși Mihai - Alexandru și Blenteși Ana - Maria, conform contract de vânzare nr. 1976/26.10.2022 și contract de vânzare nr. 1977/26.10.2022.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect "construirea unei locuințe unifamiliale P, împrejmuire teren și racord utilități".

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 156 din 09.03.2023 – beneficiari Blenteși Mihai-Alexandru și Blenteși Ana - Maria (soți) - eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a accesurilor la obiectiv, precum și, corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

## • ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

### .1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### .1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în str. Peco , nr. 52E, identificat prin CF/NC 70173, mun. Botosani. Terenul în forma de dreptunghi are un aliniament de 13,63m la Str. Peco la Nord-Vest, se învecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice CF/NC 70172 pe lungimea de 34.01m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 12,68m se învecinează cu teren proprietate privată NC/CF61630, iar la Nord - Est cu proprietatea privata CF/NC68590 pe lungimea de 34.02m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botosani, folosința actuala fiind de teren curți construcții și teren arabil. Situația juridica a terenului în cauza este: intravilan proprietate privata Blenteși Mihai-Alexandru și Blenteși Ana - Maria (soți) 462.00 mp din acte.

Amplasamentul se situeaza în UTR 56 - conform P.U.G. aprobat aflat în valabilitate – subzonă predominantă de unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională Lmu sau IS . Zona de impozitare "D".

Zona de amplasament dispune de căi de acces carosabil și pietonal (nemodernizate), cu echipare cu rețele de utilități: alimentare cu apă și canalizare.

Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Blenteși Mihai-Alexandru și Blenteși Ana - Maria (soți).

Parcela cu numărul cadastral CAD 70173 și înscris în C.F. nr. 70173, de formă relativ regulata, are lungimea aliniamentului propus de 13,63m spre Nord-Vest, se învecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice CF/NC 70172 pe lungimea de 34.01m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 12,68m se învecinează cu teren proprietate privată NC/CF61630, iar la Nord - Est cu proprietatea privata CF/NC68590 pe lungimea de 34.02m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală a acestuia conform actelor este de teren arabil S=462.00mp din acte.

Situația juridică a terenului în cauză este: Teren neconstruit ce face parte din intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Peco, nr. 52E, identificat prin CF 70173 / UAT BOTOSANI, cu o suprafața totală de teren de 1041.00mp din acte, 952,00mp din măsurători, categoria de folosință – teren arabil 462mp.

#### .1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la **anexe**.

### **.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Amplasamentul parcelei se situează în **UTR 56** – conform P.U.G. - BOTOȘANI domeniul privat personae fizice/juridice, teren în suprafața de referință 462,00mp proprietatea beneficiarilor – Blenteși Mihai-Alexandru și Blenteși Ana - Maria (soți) conform contract de vânzare nr. 1976/26.10.2022 și contract de vânzare nr. 1977/26.10.2022.

**UTR 56** – I2 - subzonă predominantă de unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională **LMu** sau IS.

### **.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii Blenteși Mihai-Alexandru și Blenteși Ana - Maria (soți) sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR56 – stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

## **• ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat la adresa: Peco, nr. 52E, identificat prin CF/NC 70173/ UAT BOTOSANI.

Accesul principal la amplasament (aflat pe direcția Nord-Vest), se realizează din str. Peco.

În prezent strada de acces privată existentă are lățimea carosabilului variabilă de cca. 5,00 m ce asigură circulația pe ambele sensuri și nu prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Parcarea autovehiculelor ce va avea legătură cu imobilul va fi asigurată în interiorul parcelei.

### **.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Soluția de organizare funcțională a parcelei, cu numărul cadastral CAD 70173 și înscrisă în C.F. nr. 70173, având suprafața totală de 462,00mp, domeniul privat. Amplasamentul imobilului studiat este situat pe latura sud-estica a str. Peco.

### **.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

### **.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este ocupată de construcții cu funcțiuni având caracter exclusiv de locuințe.

### **.5. Destinația clădirilor**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este neconstruit, fiind disponibil pentru amplasarea unei locuințe parter, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

Investiția propusă constă în edificarea unei construcții P, împrejmuirea terenului și acordarea obiectivului la utilitățile existente în zonă.

### **.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

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

- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri publice - proprietate a Municipiului Botoșani
- Terenul destinat construcției propuse - proprietate privată a investitorilor CAD 70173 și CF 70173.

#### **.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:

Regiunea - Campia Moldovei  
Subregiunea - Jijia Superioara

Terenul prezinta o panta de la nord est spre sud vest.

Stratificatia terenului este:

- sol vegetal;
- argilă prăfoasa galbenă consistent vârtoasă;
- argilă nisipoasa galbenă plastic vârtoasă;
- la forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 2.50 m si are caracter fluctuant.
- adâncimea de inghet - dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

#### **.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Terenul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate permițând amplasarea construcției propuse.

#### **.9. Adancimea apei subterane**

La forajul executat apa subterana nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat.

#### **.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - grad seismic asimilat = VIII

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

#### **.11. Analiza fondului construit existent**

Terenul propus pentru amplasarea imobilului este neconstruit, fiind optim pentru realizarea investiției propuse, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

În zonă s-au construit locuințe cu regimul de înălțime P, P+M, P+1E iar zona este slab construită.

#### **.12. Echiparea existenta**

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

#### **Alimentare cu apă**

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se face din rețeaua existență amplasată pe domeniul public la aliniament.



### **Canalizarea menajeră și pluvială**

Canalizarea se va realiza prin branșarea la canalizarea existentă pe domeniul public. Colectarea și evacuarea apelor din precipitații se va realiza prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei. Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 110 mm, cu descărcare în rețeaua publică existentă.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

### **Alimentare cu energie electrică**

În prezent în zonă, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

- rețea electrică aeriană, de joasa tensiune;

### **Telefonie**

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Construcția ce face obiectul actualului PUD poate fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona la cererea beneficiarului. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (TELEKOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

### **Alimentarea cu căldură și gaze naturale**

Alimentarea cu căldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură nu este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire o constituie centralele termice care funcționează cu combustibil solid.

## **• REGLEMENTĂRI**

### **.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Tema program propusă de beneficiar este identificarea și elaborarea în condițiile urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire locuință unifamilială pe terenul proprietate privată amplasat din intravilanul BOTOSANI, pe str. Peco nr. 52E. Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate și a condițiilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr.156/09.03.2023 pentru parcela de teren proprietate privată, prin aceasta intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se are în vedere:

#### **a. CONSTRUCȚIE P - locuință unifamilială, cuprinzând:**

Ac = 129,30 mp;

Acd = 129,30 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 10,50m x 9,15 m ;

H cornișă = 3,50 m;

H max (coamă) = 6,00 m;

### b. ÎMPREJMUIRE

Terenul studiat este neîmprejmuit .

Împrejmuirea la stradă se va realiza retras față de aliniament cu minim 1,943cm până la 2,11cm și se va executa cu stâlpi metalici și închideri din bare metalice. Împrejmuirea laterala și posterioară se va executa în sistem transparent cu stâlpi metalici, închideri din plasa de sârmă zincată;

- c. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:** alimentare cu apă - canal, energie electrică.
- d. **SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** se propune o suprafață de 217,39mp – 47,05%.
- e. **PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI** acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din aleea de acces - S = 115,31mp – 24,96%
- f. Accesul carosabil pietonal la amplasament (aflat pe direcția Nord-Vest), se realizează din artera carosabilă din str. Peco. În prezent strada de acces are lățimea carosabilului variabilă de 5,00 m, ce asigură circulația pe ambele sensuri și nu prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

## .2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuință unifamilială (100%).

A constr. la sol totală	= 129,30 mp	clasa de importanta IV
A desf. totală	= 129,30 mp	categoria de importanta D

Imobilul P va avea structura pe cadre din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din BCA. Planșeul peste parter va fi din beton armat, învelitoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie PVC.

## .3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

### DISTANȚE

- la min. 7,185m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 5,145m față de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 3,32 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 1,10 m față de limita de proprietate spre Nord- Est, fără ferestre de vedere
- la min. 10,00m față de limita spre Sud- Est posterior,

### ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din rețeaua stradală existentă, strada Peco.

În prezent strada are lățimea carosabilului variabilă de cca. 5.00m și asigură circulația pe ambele sensuri. Strada nu prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

### ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Peco.

- .4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**  
Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m**.
- .5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente**  
Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus (P).
- .6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**  
Amplasarea obiectivelor în cadrul terenurilor, s-a realizat luând în calcul, forma terenurilor, amplasarea parcelelor în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de stradă.
- .7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta**  
Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.
- .8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**  
Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă 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.
- .9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**  
În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.
- .10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**  
Aceste lucrări constau în realizarea gardului în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterala și posterior). Pe frontul stradal accesul va avea porți din structură metalică.
- .11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.**  
Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat cu cca 4<sup>0</sup> cu panta spre Est. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.
- .12. Lucrări necesare de sistematizare verticală**  
Platforma incintelor existente nu necesită lucrări importante de sistematizare verticală.
- .13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**
- la min. 7,185m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 5,145m față de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
  - la min. 3,32 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
  - la min. 1,10 m față de limita de proprietate spre Nord- Est, fără ferestre de vedere
  - la min. 10,00m față de limita spre Sud- Est posterior,

## ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F.70173.

## ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

- la min. 7,185m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 5,145m față de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 3,32 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 1,10 m față de limita de proprietate spre Nord- Est, fără ferestre de vedere
- la min. 10,00m față de limita spre Sud- Est posterior,

## ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse pe parcela, cu N.C. 70173 și înscris în C.F. nr. 70173, sunt :

- o clădire P cu înălțimea la cornișă Hcornișă = 3,50m și înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 6,00 m

## Folosința principală propusă a terenului este: locuință unifamilială

Suprafața teren = 462,00 mp suprafață măsurată

## PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T.-conform certificatului de urbanism nr.156/09.03.2023 = se va reglementa prin PUD  
P.O.T. propus = max. 35,00 % în condițiile art.7.3.2.b.24.e.

## COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T - conform certificatului de urbanism nr.156/09.03.2023 = se va reglementa prin PUD  
C.U.T. propus = max. 1,00

### .1. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se face printr-o conductă cu Dn 50 mm asigurând debitul pentru consum menajer și prepararea apei calde de consum dintr-un puț forat propus a se realiza. Corespunzător funcțiunilor deservite, în conformitate cu STAS 1478/90 debitul de calcul pentru apă rece va fi:

Necesarul de apă rece pentru consum menajer va fi:

$$Q_{ari} = 1,00 \text{ l/s} = 3,60 \text{ mc/h} \rightarrow \text{Dn } 50\text{mm}$$

Racordul exterior de apă s-a prevăzut în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adâncime de 1,10 m.

Lucrările de săpătură pentru șanțuri vor fi executate manual, de la puț (hidrofor) spre clădire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea șanțului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării țevilor.

După efectuarea probei de etanșeitate și de rezistență hidraulică și numai după remedierea eventualelor defectiuni, șanțul va fi astupat integral, pământul fiind compactat cu maiul de mână, în straturi succesive de 20 cm.

#### Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul unui boiler, Necesarul de apă caldă va fi:

$$Q_c = 0,70 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} > \text{Dn } 32 \text{ mm}$$

## **Canalizare ape uzate**

### **Canalizarea**

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC Dn 210 mm, cu descărcare în rețeaua publică existentă.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu pantă de 2%, 3%, conducta plecând de la - 0,50.

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, cu secțiune rectangulară (monolit) cu respectarea condițiilor standardizate.

Fundațiile căminelor de vizitare se vor executa din beton C8/10 și vor fi amenajate cu rigole corespunzătoare dimensiunilor de canal proiectat.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu rame și capace din fontă, conform STAS 2308/83, tip necarosabil. Execuția traseelor de canalizare se va face conform planului de situație la cotele prevăzute în acesta.

### **CONCLUZII**

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlate avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

### **Alimentarea cu caldură a imobilului**

Soluția optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcționând cu combustibil solid. 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.

Necesarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuințelor individuale este:

Pentru încălzirea unui volum construit de 280 mc

Necesarul termic estimat pentru încălzire și preparare apă caldă  $Q_{nec} = 24 \text{ Kw}$

Centrala termică va fi unică și va deservi întregul ansamblu.

Centrala termică se va monta într-un spațiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme și standarde conexe.

În centrala termică se vor monta 1 cazan de 24 kW.

### **CONCLUZII**

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizat din termosistem, tâmplarie, etc, cu o conductivitate termica 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%.
3. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment.
4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate; precum și de spațiile disponibile în fiecare clădire.

### **Alimentarea cu energie electrica**

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, încălzire ; la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare : PE 132, PE155, PE136

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:  $P_i=18$  kw;  $P_a=12$  kw

Se prevede realizarea unui racord electric de joasa tensiune din cel mai apropiat stâlp electric.

## CONCLUZII

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasă tensiune și medie tensiune, precum și amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi întocmit de SC DELGAZ GRID SA, la comanda investitorilor.

## BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcției: **construcție P – locuință unifamilială, împrejmuire teren și racord utilități**

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE

REGLEMENTARI URBANISTICE".

### Bilanț teritorial incintă

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL	
S. parcelă	462,00 mp	462,00 mp	462,00 mp	100,0%
S. construită la sol	0,00 mp	129,30 mp	129,30 mp	27,99%
S. circulații pietonale și carosabile	0,00 mp	115,31 mp	115,31 mp	24,96%
S. spații verzi	462,00 mp	271,39 mp	271,39 mp	47,05%

## INDICI DE CONTROL INCINTA:

### Etapa 1.

POT = max. 35,00%, CUT= max. 1,00

## CONCLUZII

### Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire imobil P - locuință unifamilială
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile

- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurii

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE)

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general  
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani  
c.arh. Mihai Mihăilescu

Șef proiect  
c.arh. Mihai Mihăilescu