

S.C. H'ART

Str. Victoriei nr. 1, Botoșani

J07/528/2004

tel. 0745 544 761

C.U.I. 16877143

STUDIO S.R.L.

PROIECT NR. 39/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

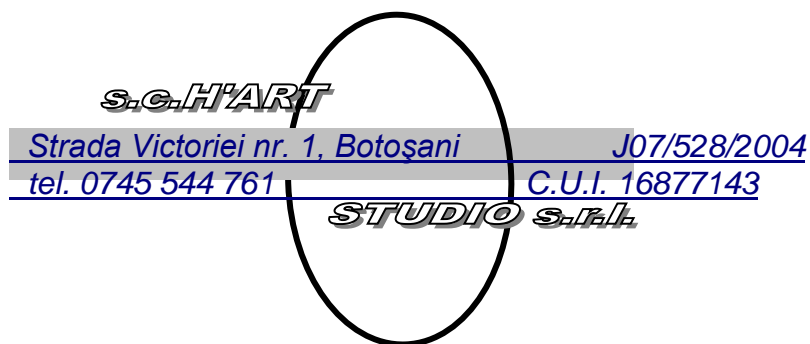
pentru

**DEMOLARE CONSTRUCTIE C1, CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,
ANEXA GOSPODAREASCA, IMPREJMUIRE SI GARAJ
Str. Roșiori nr. 4, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CF/NC69369**

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 : Persoane fizice . și Persoane fizice .



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 compositie 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

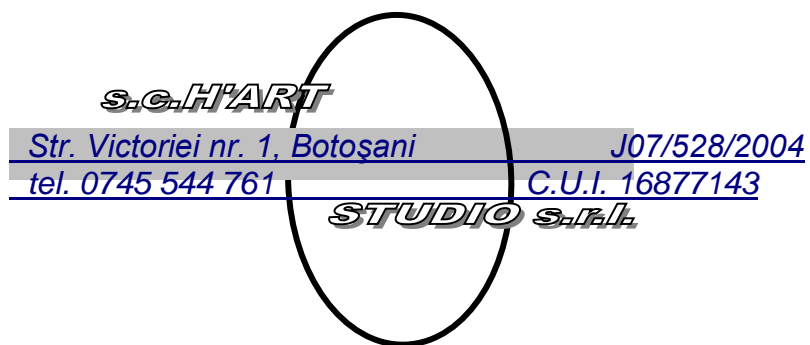
- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

2. PIESE DESENATE

- U1 INCADRARE IN TERITORIU
- U2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIIONALITĂȚI
- 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



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

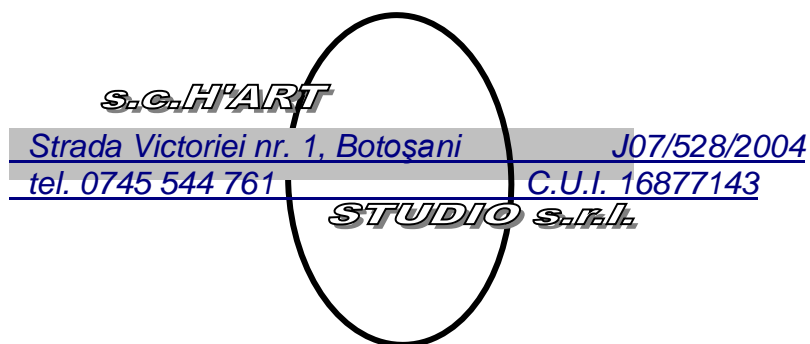
Proiectant rețele edilitare:

Ing. Anamaria Diaconiță

Ridicare topografică:

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

Ing. Alexandru Males



MEMORIU GENERAL

• INTRODUCERE

.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	39/2022 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	DEMOLARE CONSTRUCTIE C1, CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA GOSPODAREASCA, IMPREJMUIRE SI GARAJ
AMPLASAMENT :	
BENEFICIAR :	Str. Roșiori nr. 4, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CF/NC69369
PROIECTANT GENERAL :	Persoane fizice . și Persoane fizice .
DATA ELABORĂRII :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani Iulie2022

.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru desființarea construcției locuință parter existentă și construirea unei locuințe unifamiliale P+M, anexă gospodărească și împrejmuire teren 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. Roșiori, nr. 4, identificat prin CF/NC 69369 mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Persoane fizice . și Persoane fizice ., conform contract de vânzare nr. 564/30.03.2022

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect "desființarea construcției locuință parter existentă și construirea unei locuințe unifamiliale P+M, anexă gospodărească și împrejmuire teren".

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 287 din 29.04.2022 – beneficiari Persoane fizice . și Persoane fizice .(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 in 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. Situația obiectivului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat in str. Roșiori, nr. 4, identificat prin CF/NC 69369, mun. Botosani. Terenul in forma de dreptunghi are un aliniament de 30,72m la Str. Roșiori la Nord-Vest, se invecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice pe lungimea de 32.71m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 28,75m se învecinează cu teren proprietate privată NC/CF60259, iar la Nord - Est cu proprietatea privata CF/NC69328 pe lungimea de 28.83m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botosani, folosința actuala fiind de teren curți construcții și teren arabil. Situația juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privata Persoane fizice . și Persoane fizice . (1041.00 mp din acte, 952,00mp din măsurători).

Amplasamentul se situeaza in UTR 36 - conform P.U.G. aprobat aflat în valabilitate – Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m,) subzona exclusiv rezidentiala cu claidiri de tip rural. Zona de impozitare "D".

Zona de amplasament dispune de căi de acces carosabil si pietonal (nemodernizate), fără echipare cu retele de utilitati: alimentare cu apa și canalizare, gaze naturale.

Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Persoane fizice . și Persoane fizice . (soți).

Parcela cu numărul cadastral CAD 69369 și înscris în C.F. nr. 69369, de formă relativ regulata, are lungimea aliniamentului propus de 30,72 m spre Nord-Vest, se invecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice pe lungimea de 32.71m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 28,75m se învecinează cu teren proprietate privată NC/CF60259, iar la Nord - Est cu proprietatea privata CF/NC69328 pe lungimea de 28.83m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală a acestuia conform actelor este de teren curți construcții și teren arabil S=1041.00mp din acte, 952,00mp din măsurători.

Situația juridică a terenului în cauză este: Teren construit ce face parte din intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Roșiori, nr. 4, identificat prin CF 69369 / UAT BOTOSANI, cu o suprafata totala de teren de 1041.00mp din acte, 952,00mp din măsurători, categoria de folosinta – teren curți construcții și arabil.

.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 36** – conform P.U.G. - BOTOȘANI domeniul privat personae fizice/juridice, teren în suprafața de referință 952,00mp proprietatea beneficiarilor – Persoane fizice . și Persoane fizice . (soți) conform contract de vânzare nr. 564/30.03.2022

UTR 36 – LMrf1 - zona exclusiv rezidențială clădiri de tip rural

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii Persoane fizice . și Persoane fizice . (soți) sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR36 – 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: Roșiori, nr. 4, identificat prin CF/NC 69369/ UAT BOTOSANI.

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

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. Se propun 2 locuri de parcare.

.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a parcelei, cu numărul cadastral CAD 69369 și înscrisă în C.F. nr. 69369, având suprafața totală de 952,00mp, domeniul privat. Amplasamentul imobilului studiat este situat pe latura sud-estica a str. Roșiori.

.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 construit, fiind amplasată o locuință parter în stare avansată de degradare, ce se va desființa în vederea eliberării terenului pentru realizarea investiției propuse, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

Investiția propusă constă în edificarea unei construcții P+M, a unei construcții anexă gospodărească S+P (beci și spațiu de depozitare) și împrejmuire teren.

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

În cadrul zonei studiate exista 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 69369 și CF 69369.

.2. 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 prăfoasă galbenă consistent vârtoasă;
- argilă nisipoasă galbenă plastic vârtoasă;
- la forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 2.50 m și are caracter fluctuant.
- adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

.3. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

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

.4. Adâncimea apei subterane

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

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

.6. Analiza fondului construit existent

Terenul propus pentru amplasarea imobilului este construit, fiind amplasată o locuință parter în stare avansată de degradare, ce se va desființa în vederea eliberării terenului 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.

.7. Echiparea existentă

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

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu

apă rece se face din rețeaua existentă amplasată pe domeniul public la aliniament.

Canalizarea menajeră și pluvială

Canalizarea se va realiza prin branșarea la un bazin vidanjabil etanș, amplasat la min. 10m față de construcția propusă. Rețeaua municipală nu este prezentă în imediata vecinătate a amplasamentului studiat. 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 bazin vidanjabil impermeabil.

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. Roșiorinr. 6. 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.200/20.03.2020 pentru parcela de teren proprietate privată, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se are în vedere:

a. CONSTRUCȚIE P+M - locuință unifamilială, cuprinzând:

Ac = 151,50 mp;

Acd = 302,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 14,20m x 10,95 m ;

H cornișă = 7,00 m;

H max (coamă) = 9,50 m;

b. **CONSTRUCȚIE S+P** – anexă gospodărească cu beci, cuprinzând:

Ac = 50,00 mp;
 Acd = 100,00 mp;
 Dimensiuni maxime: în plan 8.50m x 4.00 m ;
 H cornișă = 2.50 m;
 H max (coamă) = 5,00 m;

c. **ÎMPREJMUIRE**

Terenul studiat este împrejmuit .

Împrejmuirea la stradă se va realiza retras față de aliniament cu minim 1,03cm până la 1,42cm 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;

d. **RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:** alimentare cu apă - canal, energie electrică.

e. **SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** se propune o suprafață de 581,00mp – 61,03%.

f. **PLATFORME, ACESE, PARCĂRI** acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din aleea de acces - S = 219,50mp – 23,06%

g. Accesul carosabil pietonal la amplasament (aflat pe direcția Nord-Vest), se realizează din artera carosabilă din str. Rosiori. În prezent strada de acces are lățimea carosabilului variabila 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	= 151,50 mp	clasa de importanta IV
A desf. totală	= 302,00 mp	categoria de importanta D

Imobilul P+M 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 prevazute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC.

.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

- la min. 4,75m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 3,15m față de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 5,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 11,97 m față de limita de proprietate spre Nord- Est
- la min. 1,00m față de limita spre Nord- Est, posterior, fără ferestre de vedere

ACESE PIETONALE ȘI AUTO

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

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

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

.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+M).

.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° 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. 4,75m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 3,15m față de

- împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 5,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 11,97 m față de limita de proprietate spre Nord- Est
- la min. 1,00m față de limita spre Nord- Est, posterior, fără ferestre de vedere

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F.69369.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

- la min. 4,75m față de aliniament (spre Nord - Vest), respectiv la min. 3,15m față de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 5,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 11,97 m față de limita de proprietate spre Nord- Est
- la min. 1,00m față de limita spre Nord- Est, posterior, fără ferestre de vedere

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse pe parcela, cu N.C. 69369 și înscris în C.F. nr. 69369, sunt :

- o clădire P+M cu înălțimea la cornișă $H_{\text{cornișă}} = 7,00\text{m}$ și înălțimea maximă la coamă $H_{\text{max}}(\text{coama}) = 9,50\text{ m}$

Folosința principală propusă a terenului este: locuință unifamilială

Suprafață teren = 952,00 mp suprafață măsurată

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T.-conform certificatului de urbanism nr.287/29.04.2022 = se va reglementa prin PUD
P.O.T. propus = max. 16,00 % în condițiile art.7.3.2.b.24.e.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T - conform certificatului de urbanism nr. 287/29.04.2022= se va reglementa prin PUD
C.U.T. propus = max. 0,32

.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:

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

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:

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

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 bazin vidanjabil etanș.

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+M – locuință unifamilială, anexă gospodărească S+P și împrejurire teren**

- 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	952,00 mp	952,00 mp	952,00 mp	100,0%
S. construită la sol	60,00 mp	151,50 mp	151,50 mp	15,91%
S. circulații pietonale și carosabile	106,00 mp	219,50 mp	219,50 mp	23,06%
S. spații verzi	952,00mp	581,00 mp	581,00 mp	61,03%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1.

POT = max. 16,00%, CUT= max. 0,32

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit și spații anexă.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire imobil P+M- locuință unifamilială

- Construire imobil S+P- anexă gospodărească
- 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