

## PROIECT NR. 10/2023

---

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

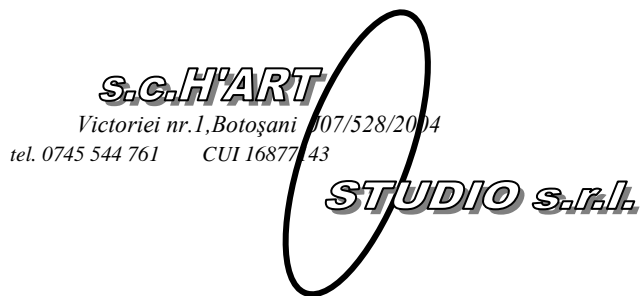
**DEMOLARE CORP C1-C2 ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO,  
Str. Împărat Traian nr. 70, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CF/NC67362**

---

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 : Constantin Dan Iulian și Constantin Anca Lenuța



## **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. Integritatea 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 (alinierea 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



## 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

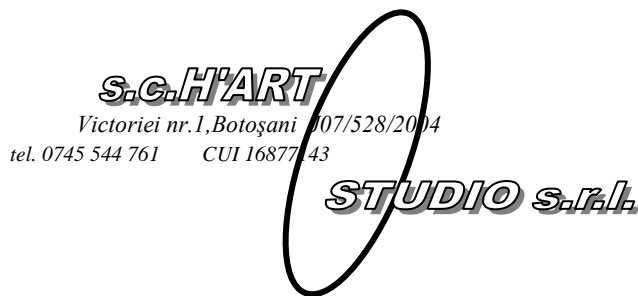
Proiectant rețele edilitare:

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

<b>NR. PROIECT :</b>	<b>10/2023 - FAZA P.U.D.</b>
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	<b>DEMOLARE CORP C1-C2 ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO</b>
<b>AMPLASAMENT :</b>	<b>Str. Împărat Traian nr. 70, mun. Botosani, jud. Botosani, CF/NC67362</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	<b>Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian</b>
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	<b>s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	<b>Iulie2023</b>

#### .2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru “**demolare corp C1-C2 și construire vulcanizare auto**”, 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. Împărat Traian, nr. 70, identificat prin CF/NC 67362 mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian, conform contract de vânzare nr. 6063/13.10.2022.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect “**demolare corp C1-C2 și construire vulcanizare auto**”.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 799 din 15.12.2022 – beneficiari Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian (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 beneficiarilor, situat în str. Împărat Traian, nr. 70, identificat prin CF/NC 67362, mun. Botosani. Terenul în forma neregulată are un aliniament de 25,90m la Str. Împărat Traian la Nord-Vest, se învecinează la Sud-Vest cu str. Aleea Parcul Tineretului pe lungimea de 13.19m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 29,49m se învecinează cu teren proprietate privată persoane fizice/juridice, iar la Nord - Est cu proprietatea privată CF/NC67361 pe lungimea de 23.87m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botosani, folosința actuală fiind de teren curți construcții și teren arabil. Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian (soți), 519.00 mp din acte.

Amplasamentul se situează în UTR 22 - conform P.U.G. aprobat aflat în valabilitate – LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m. Zona de impozitare "D".

Zona de amplasament dispune de căi de acces carosabil și pietonal (modernizate), cu echipare cu rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarilor – Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian (soți).

Parcela cu numărul cadastral CAD 67362 și înscris în C.F. nr. 67362, de formă neregulată fiind amplasată pe colț, la intarsecția str. Împărat Traian cu Al Parcul Tineretului, are lungimea aliniamentului propus de 25,90m la Str. Împărat Traian la Nord-Vest, se învecinează la Sud-Vest cu str. Aleea Parcul Tineretului pe lungimea de 13.19m, posterior la Sud-Est pe lungimea de 29,49m se învecinează cu teren proprietate privată persoane fizice/juridice, iar la Nord - Est cu proprietatea privată CF/NC67361 pe lungimea de 23.87m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală a acestuia conform actelor este de teren curți construcții, arabil S=519.00mp din acte.

Situația juridică a terenului în cauză este: Teren construit, fiind amplasate două construcții corp C1- casa 96mp și corp C2 anexă gospodărească 35mp, ce se vor desființa. Terenul face parte din intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Împărat Traian, nr. 70, identificat prin CF 67362 / UAT BOTOSANI, cu o suprafață totală de teren de 519.00mp din acte, 952,00mp din măsurători, categoria de folosință – teren curți construcții și teren 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 22** – conform P.U.G. - BOTOȘANI domeniul privat persoane fizice/juridice, teren în suprafața de referință 519,00mp proprietatea beneficiarilor – Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian (soți) conform contract de vânzare nr. 6063/13.10.2022.

**UTR 22** – LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii Constantin Anca Lenuta și Constantin Dan Iulian (soți) sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR22 – 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: Împărat Traian, nr. 70, identificat prin CF/NC 67362/ UAT BOTOȘANI.

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

În prezent strada de acces privată existentă are lățimea carosabilului de cca. 8,00m ce asigură circulația pe ambele sensuri, prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă și cu trotuare pe ambele părți de minim 1,30m.

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 67362 și înscrisă în C.F. nr. 67362, având suprafața totală de 519,00mp, domeniul privat. Amplasamentul imobilului studiat este situat pe latura sud-estica a str. Împărat Traian.

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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit, fiind amplasate două construcții corp C1- casa 96mp și corp C2 anexă gospodărească 35mp, ce se vor desființa.

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

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

### **.5. Destinația clădirilor**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit, fiind amplasate două construcții corp C1- casa 96mp și corp C2 anexă gospodărească 35mp, ce se vor desființa, și va fi disponibil pentru amplasarea unei vulcanizări auto, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

Investiția propusă constă în edificarea unei vulcanizări auto, refacerea împrejurii terenului și racordarea obiectivului la utilitățile existente în zonă.

#### **.6. 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 67362 și CF 67362.

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

Din analiza studiului geotehnic rezulta următoarele: Geomorfologic zona amplasamentului se încadrează în:

Regiunea - Campia Moldovei  
Subregiunea - Jijia Superioara

Terenul prezintă o pantă 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 subterană 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

#### **.8. 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.

#### **.9. Adâncimea apei subterane**

La forajul executat apa subterană 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:

$K_s$  - coeficient de seismicitate = 0,20

$T_c$  - perioada de colț = 0.7

$M_{sk}$  - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț 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 construit, fiind amplasate două construcții corp C1- casa 96mp și corp C2 anexă gospodărească 35mp, ce se vor desființa, 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 relativ construită.



## **.12. Echiparea existenta**

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 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 într-n separator de hidrocarburi, iar apoi 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 joasă 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 (Orange Romania) 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 gazos, fiind posibilă branșarea la rețeaua de gaze naturale.

## **• 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 vulcanizare auto pe terenul proprietate privată amplasat din intravilanul BOTOSANI, pe str. Împărat Traian nr. 70. 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.799/15.12.2022 pentru parcela de teren proprietate privată, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se are în vedere:

- a. Desființare corp C1 – locuință 96mp
- b. Desființare corp C2 – anexă gospodărească 35mp

c. **CONSTRUCȚIE P** – vulcanizare auto, cuprinzând:

Ac = 146,00 mp;

Acd = 146,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 20,00m x 9,00 m ;

H cornișă = 5,00 m;

H max (coamă) = 6,50 m;

d. **ÎMPREJMUIRE**

Terenul studiat este împrejmuit . Se propune refacerea împrejmuirii deteriorate, cumentinerea tipului de materiale, și dublarea cu gard viu la interior.

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

f. **SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** se propune o suprafață de 157,90mp – 30,42%.

g. **PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI** acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din aleea de acces - S = 215,10mp – 41,45%

Accesul carosabil pietonal la amplasament (aflat pe direcția Nord-Vest), se realizează din artera carosabilă din str. Împărat Traian. În prezent strada de acces are lățimea carosabilului variabila de cca 8,00m, ce asigură circulația pe ambele sensuri, prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă și cu trotuare pe ambele părți de minim 1,30m.

**.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 spațiu prestări servicii – vulcanizare auto (100%).

A constr. la sol totală = 146,00 mp

clasa de importanta IV

A desf. totală = 146,00 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 prevazute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC.

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

**DISTANȚE**

- la min. 4,00m față de aliniament (spre Nord - Vest)
- la min. 4,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 2,50m față de limita de proprietate spre Nord- Est,
- la min. 0,85m față de limita spre Sud- Est posterior, perete opac, fără ferestre, rezistent la foc

**ACCESE PIETONALE ȘI AUTO**

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

În prezent strada are lățimea carosabilului variabilă de cca 8,00m, ce asigură circulația pe ambele sensuri, prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă și cu trotuare pe ambele părți de minim 1,30m.

## ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

- .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 dea 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 reabilitarea împrejurimii existente și dublarea cu gard viu a în interiorul limitei de proprietate pe toate laturile. 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. 4,00m față de aliniament (spre Nord - Vest)
  - la min. 4,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
  - la min. 2,50m față de limita de proprietate spre Nord- Est,

- la min. 0,85m față de limita spre Sud- Est posterior, perete opac, fără ferestre, rezistent la foc

### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F.67362.

### **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:**

- la min. 4,00m față de aliniament (spre Nord - Vest)
- la min. 4,00 m față de limita de proprietate spre Sud - Vest
- la min. 2,50m față de limita de proprietate spre Nord- Est,
- la min. 0,85m față de limita spre Sud- Est posterior, perete opac, fără ferestre, rezistent la foc

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivele propuse pe parcela, cu N.C. 67362 și înscris în C.F. nr. 67362, sunt :

- o clădire P cu înălțimea la cornișă Hcornișă = 5,00m și înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 6,50 m

**Folosința principală propusă a terenului este: spațiu prestări servicii - vulcanizare auto**

Suprafață teren = 519,00 mp suprafață măsurată

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

P.O.T.-conform certificatului de urbanism nr.799/15.12.2022 = se va reglementa prin PUD  
P.O.T. propus = max. 30,00%

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

C.U.T - conform certificatului de urbanism nr. 799/15.12.2022= se va reglementa prin PUD  
C.U.T. propus = max. 0,30

#### **.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 într-un separator de hidrocarburi, amplasat pe proprietate, și ulterior 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 gazos. 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 – vulcanizare auto 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	519,00 mp	519,00 mp	519,00 mp	100,0%
S. construită la sol	131,00 mp	146,00 mp	146,00 mp	28,13%
S. circulații pietonale și carosabile	134,00 mp	215,10 mp	215,10 mp	41,45%
S. spații verzi	254,00 mp	157,90 mp	157,90 mp	30,42%

### INDICI DE CONTROL INCINTA:

#### Etapă 1.

POT = max. 30,00%, CUT= max. 0,30

### CONCLUZII

#### Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru prestări servicii – vulcanizare auto.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire spațiului pentru prestări servicii – vulcanizare auto

- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejuriri

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare 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