S.C.H'ART STUDIO s.r.l.
Victoriei nr.1,Botoşani J07/528/2004
tel. 0745 544 761 CUI 16877143

PROIECT NR. 60/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE IMOBIL P+M CU DOUĂ UNITĂȚI DE LOCUIT

Str. CIŞMEA nr. 38, mun. Botosani, jud. Botosani, CF/NC69805

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI BOTOŞANI

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

Iniţiator : Buche Constantin și Buche Adelina

S.C.H'ART STUDIO S.R.L.
Victoriei nr.1,Botoşani J07/528/2004
tel. 0745 544 761 CUI 16877143

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
1.2. Obiectul studiuiui

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. Conciuzii 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. Concluzille 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. Principli 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 (alinierea si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASANENTULUI 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, DISFUNCŢIONALITĂŢI
U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
U4 REGLEMENTĂRI EDILITARE
U5 REGIMUL JURIDIC ŞI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Şef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu

S.C.H'ART STUDIO S.R.L.
Victoriei nr.1,Botoşani J07/528/2004
tel. 0745 544 761 CUI 16877143

LISTA DE RESPONSABILITĂŢI

Proiectant general :

s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoşani

Şef proiect :

c.arh. Mihai MIHĂILESCU

Proiectat:

c.arh. Mihai MIHĂILESCU

Proiectant reţele edilitare:

Ing. Anamaria Diaconiță

Ridicare topografică:

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

Ing. Alexandru Males

S.C.H'ART
Victoriei nr.1,Botoşani J07/528/2004
tel. 0745 544 761 CUI 16877143
STUDIO s.r.l.

MEMORIU GENERAL

- **INTRODUCERE**

.1. Date de recunoaştere a documentatiei

NR. PROIECT :	**60/2022 - FAZA P.U.D.**
DENUMIRE PROIECT :	***CONSTRUIRE IMOBIL P+M CU DOUĂ UNITĂȚI DE LOCUIT***
AMPLASAMENT :	***Str. CIŞMEA nr. 38, mun. Botosani, jud. Botosani, CF/NC69805***
BENEFICIAR :	Buche Constantin și Buche Adelina
PROIECTANT GENERAL :	**s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoşani**
DATA ELABORĂRII :	SEPT 2022

.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluţiei urbanistice pentru construirea unui imobil P+M cu două unități de locuit în vederea obţinerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOŞANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizaţiei 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 concordanţă cu reglementările specifice aferente documentaţiilor PUD, se materializează strategia, priorităţile, reglementările şi servituţile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor şi a construcţiilor în parcela de teren ce aparţine de teritoriul intravilan al municipiului BOTOSANI.

Amplasamentul lucrării este situat în str. Cișmea, nr. 38, identificat prin CF/NC 69805 mun. BOTOŞANI, judeţul BOTOŞANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcţia este proprietatea beneficiarilor – Buche Constantin și Buche Adelina, conform contract de vânzare nr. 8755/08.07.1092

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar şi proiectant având ca obiect ” construirea unui imobil P+M cu două unități de locuit”.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 636 din 26.09.2022 – beneficiari Buche Constantin și Buche Adelina(soți) - eliberat de Primăria Municipiului BOTOŞANI.

Prin această documentaţie se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei tehnice necesară eliberării Autorizaţiei de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcţionalitatea şi aspectul arhitectural al construcţiilor;
- modul de asigurare al accesurilor la obiectiv, precum şi, corelat cu circulatiile existente in zona de amplasament, soluţionarea circulaţiilor carosabile respectiv pietonale in incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcţii în sit, cât şi eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilităţi edilitare;
- circulaţia juridică a terenurilor.

- **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN ZONĂ**

.1. Concluzii din documentaţii deja elaborate

.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localităţii

Investitia se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat in str. Cișmea, nr. 38, identificat prin CF/NC 69805, mun. Botosani. Terenul in forma de neregulată are un aliniament de 29,85m la Str. Cișmea la Sud-Est, se invecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice pe lungimea de 39.70m, posterior la Nord-Vest pe lungimea de 54,01m se învecinează cu teren proprietate privată, iar la Nord - Est cu proprietatea privata personae fizice sau juridice pe lungimea de 36.99m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Botosani, folosinţa actuala fiind de teren curți construcții și teren arabil. Situaţia juridica a terenului in cauza este: intravilan proprietate privata Buche Constantin și Buche Adelina (2154.00mp din acte, 2130,00mp 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), parțial cu echipare cu retele de utilitati: alimentare cu apa, energie electrica.

Terenul intravilan pe care se va ridica construcţia este proprietatea beneficiarilor – Buche Constantin și Buche Adelina (soți).

Parcela cu numărul cadastral CAD 69805 şi înscris în C.F. nr. 69805, de formă relativ regulata, are lungimea aliniamentului propus de 29,85m la Str. Cișmea la Sud-Est, se invecinează la Sud-Vest cu teren proprietate privata persoane fizice pe lungimea de 39.70m, posterior la Nord-Vest pe lungimea de 54,01m se învecinează cu teren

proprietate privată, iar la Nord - Est cu proprietatea privata personae fizice sau juridice pe lungimea de 36.99m. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosinţa actuală a acestuia conform actelor este de teren curți construcții și teren arabil suprafața de 2154.00mp din acte, 2130,00mp din măsurători.

Situaţia juridică a terenului în cauză este: teren construit ce face parte din intravilanul municipiului BOTOSANI, pe str. Cișmea, nr. 38, identificat prin CF 69805 / UAT BOTOSANI, cu o suprafata totala de teren de 2154.00mp din acte, 2130,00mp din măsurători, categoria de folosinta – teren curți construcții și arabil.

.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

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

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

.1.3. Prescripţii şi reglementări din documentaţii de urbanism elaborate

Amplasamentul percelei se situează în **UTR 36** – conform P.U.G. - BOTOŞANI domeniul privat personae fizice/juridice, teren în suprafata de referință de 2154.00mp din acte, 2130,00mp din măsurători, proprietatea beneficiarilor – Buche Constantin și Buche Adelina (soți) .

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

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii Buche Constantin și Buche Adelina (soți) sunt în concordanţă cu funcţiunile existente din zonă UTR36 – stabilite prin P.U.G. - BOTOŞANI.

• ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE

.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţii

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentaţii, este amplasat la adresa: Cișmea, nr. 38, identificat prin CF/NC 69805/ UAT BOTOSANI.

Accesul principal la amplasament (aflat pe direcţia Sud-Est), se realizează din str. Cișmea.

În prezent strada de acces privată existentă are lătimea carosabilului variabilă de cca. 5,00 m ce asigura circulatia pe ambele sensuri şi prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Parcarea autovehiculelor ce va avea legătură cu imobilul va fi asigurată în interiorul parcelei. Se propun 3 locuri de parcare.

.2. Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi

Soluţia de organizare funcţională a parcelei, cu numărul cadastral CAD 69805 şi înscrisă în C.F. nr. 69805, având suprafaţa totală de 2154.00mp din acte, 2130,00mp din măsurători, domeniul privat. Amplasamentul imobilului studiat este situat pe latura nord-vestica a str. Cișmea.

.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit, pe acesta existând o locuință parter.

.4. Caracterui zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

.5. Destinaţia clădirilor

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este construit, fiind amplasată o locuință parter în stare bună și care se va menține pațnă la finalizarea construcției propuse, uterior va avea destinația de anexă gospodărească – bucatătie de vară și depozitare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

Investiția propusă constă în edificarea unei construcții P+M, cu două unități de locuit.

.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor 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 69805 şi CF 69805.

.7. Concluzille studiului geotehnic privind conditiile 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 investiţiei nu este supus pericolului inundaţiilor şi nu ridică probleme de stabilitate permiţând amplasarea construcţiei 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 îngheţ

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 colţ = 0.7
Msk - grad seismic asimilat = VIII

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

.11. Analiza fondului construit existent

Terenul propus pentru amplasarea imobilului este construit, fiind amplasată o locuință parter în stare bună și care se va menține pațnă la finalizarea construcției propuse, uterior va avea destinația de anexă gospodărească – bucatătie de vară și depozitare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism.

Investiția propusă constă în edificarea unei construcții P+M, cu două unități de locuit.

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

.12. Echiparea existenta

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

Alimentare cu apă

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

Canalizarea menajeră şi pluvială

Canalizarea se va realiza prin branșarea la un bazin vidanjabil etanș, amplasat la min. 10m față de construcția existentă și cea propusă. Rețeaua municipală nu este prezentă în imediata vecinătate a amplasamentului studiat. Colectarea şi evacuarea apelor din precipitaţii se va realiza prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei. Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitaţional printr-o reţea 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 reţele de energie electrică şi de telecomunicaţii:

- reţea electrică aeriană, de joasa tensiune;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la reţeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deserveşte această parte a municipiului Botoşani.

Construcţia ce face obiectul actualului PUD poate fi racordată la centrala telefonică

ce deserveste zona la cererea beneficiarului. Soluţia de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcţiei de Telecomunicaţii (TELEKOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu caldură şi gaze naturale

Alimentarea cu căldură în general în municipul Botoşani se face centralizat la locuinţele colective (blocuri) şi cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuinţele individuale.

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

Soluţia optimă pentru încălzire o constituie centralele termice care funţionează cu combustibil solid.

- **REGLEMENTĂRI**

.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar este identificarea şi elaborarea în condiţiile urbanistice necesare pentru promovarea şi realizarea lucrarilor de construire locuință unifamilială pe terenul proprietate privată amplasat din intravilanul BOTOSANI, pe str. Cișmea nr. 38. Pentru indeplinirea acestui obiectiv, în concordanţă cu reglementările specifice aferente documentaţiilor urbanistice anterior aprobate si a conditionarilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr.636/26.09.2022 pentru parcela de teren prorietate privată, prin aceasta interventie urbanistică asupra imobilului existent, se are in vedere:

a. **CONSTRUCȚIE P** – locuință existentă și menținută**,** cuprinzând:
   Ac = 77,00mp;
   Acd = 77,00 mp;
   Dimensiuni maxime : în plan 12,25m x 8,30 m ;

b. **CONSTRUCȚIE P+M** – imobil cu două locuințe cuplate**,** cuprinzând:
   Ac = 224,35mp;
   Acd = 428,70 mp;
   Dimensiuni maxime : în plan 19,50m x 11,10 m ;
   H cornişă = 3,50 m;
   H max (coamă) = 8,50 m;

c. **ÎMPREJMUIRE**
   Terenul studiat este împrejmuit .

Împrejmuirea la stradă se va realiza retras față de aliniament cu minim 0,75cm până la 0,85cm 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, REŢELE DE INCINTĂ:** alimentare cu apă - canal, energie electrică.

e. **SPAŢII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** se propune o suprafaţă de 1293,50mp – 60,73%.

f. **PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI** acces carosabil şi pietonal de incintă din pavele autoblocante din aleea de acces - S = 535,15mp – 25,12%

g. Accesul carosabil pietonal la amplasament (aflat pe direcţia Sud-Est), se realizează din artera carosabilă din str. Cișmea. În prezent strada de acces are lătimea carosabilului variabila de 5,00 m, ce asigură circulatia pe ambele sensuri şi prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Amplasarea şi funcţionalitatea construcţiei propuse este în concordanţă cu tema de proiectare şi nevoile locale de derulare a investiţiei. Funcţiunea principală a parcelei va fi cea de locuință unifamilială (100%).

A constr. la sol totală	= 301,35 mp	clasa de importanta IV
A desf. totală	= 505,70 mp	categoria de importanta D

Imobilul P+M va avea structura pe cadre din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din BCA. Planşeul peste parter va fi din beton armat, învelitoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi şi burlane exterioare. Golurile sunt prevazute cu uşi şi ferestre din tâmplarie PVC.

.3. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANŢE

- la min. 8,00m faţă de aliniament (spre Sud - Est), respectiv la min. 7,25m faţă de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 13,00 m faţă de limita de propietate spre Sud - Vest
- la min.16,50 m faţă de limita de propietate spre Nord- Est
- la min. 20,00m faţă de limita spre Nord- Est, posterior

ACCESE PIETONALE ŞI AUTO

Accesul pietonal şi auto se face din reţeaua stradală existentă, strada Cișmea.

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

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

.4. Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente

Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente în

zonă, se va realiza prin materialele utilizate şi prin regimul de înălţime propus, înălţimea tuturor construcţiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m.**

.5. Modalităţi de organizare şi armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcţiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălţime redus (P+M).

.6. Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiiior de organizare la reliefui zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenurilor, s-a realizat luând în calcul, forma terenurilor, amplasarea parcelelor în raport cu clădirile existente, poziţia acestora faţă de stradă.

.7. Condiţii de instituire a regimului de zona protejată şi condiţionări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetaţiei, sau a construcţiilor existente pentru a fi impuse condiţii speciale de protecţie.

.8. Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării

Imobilul ce face obiectul acestei lucrări nu va influenţa semnificativ poluarea din zonă şi nu va influenţa zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deşeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar şi o firmă abilitată dea efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viaţă al populaţiei.

.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. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în realizarea gardului în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterala şi posterior). Pe frontul stradal accesul va avea porţi din structură metalică.

.11. Profiluri transversale caracteristice + circulaţie.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat cu cca 4^0cu panta spre Est. Imobilul propus nu va influenţa semnificativ traficul auto şi pietonal din zonă.

.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintelor existente nu necesită lucrări importante de sistematizare verticală.

.13. Regimul de construire (alinierea şi înălţimea construcţiilor, POT, CUT)

- la min. 8,00m faţă de aliniament (spre Sud - Est), respectiv la min. 7,25m faţă de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 13,00 m faţă de limita de propietate spre Sud - Vest

- la min.16,50 m faţă de limita de propietate spre Nord- Est
- la min. 20,00m faţă de limita spre Nord- Est, posterior

ALINIEREA CONSTRUCŢIILOR

Limita terenului propus pentru realizarea investiţiei sunt limitele proprietăţii, conf. extras C.F.69805.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCŢII:

- la min. 8,00m faţă de aliniament (spre Sud - Est), respectiv la min. 7,25m faţă de împrejmuirea propusă retras în interiorul limitei de proprietate
- la min. 13,00 m faţă de limita de propietate spre Sud - Vest
- la min.16,50 m faţă de limita de propietate spre Nord- Est
- la min. 20,00m faţă de limita spre Nord- Est, posterior

ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

Obiectivele propuse pe parcela, cu N.C. 69805 şi înscris în C.F. nr. 69805, sunt :

- o clădire P+M cu înălţimea la cornişă Hcornişă = 5,00m şi înălţimea maximă la coamă Hmax (coama) = 8,50 m

Folosinţa principală propusă a terenului este: locuință unifamilială

Suprafaţă teren = 2130,00 mp suprafață măsurată

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T.-conform certificatului de urbanism nr.636/26.09.2022 = se va reglementa prin PUD
P.O.T. propus = max. 15,00 %

COEFICENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T - conform certificatului de urbanism nr. 636/26.09.2022= se va reglementa prin PUD
C.U.T. propus = max. 0,30

.1. Asigurarea utilităţilor (surse, reţele, racorduri)

Alimentare cu apă

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

Necesarul de apă rece pentru consum menajer va fi:

Qari = 1,00 l/s = 3,60 mc/h -+ Dn 50mm

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 şanţuri vor fi executate manual, de la puț (hidrofor) spre clădire, cu sprijinirea malurilor.

Astuparea şanţului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării ţevilor.

După efectuarea probei de etanşeitate şi de rezistenţă hidraulică şi numai după remedierea eventualelor defectiuni, şantul 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 l/s = 2,52 mc/h > Dn 32 mm

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitaţional printr-o reţea 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 şanţurilor se va face în straturi uniforme de 10 cm grosime.

Căminele de vizitare se vor executa din beton, cu secţiune rectangulară (monolit) cu respectarea condiţiilor standardizate.

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

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

CONCLUZII

Soluţiile definitive privind alimentarea cu apă şi canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTh, DTAC, DE), în baza planului topografic cu reţelele existente, a avizelor de la deţinătorii de utilităţi şi a celorlate avize cerute prin Certificatul de Urbanism.

Alimentarea cu caldură a imobilului

Soluţia optimă pentru încălzire - este cea cu centrală termică proprie, funcţionând cu combustibil solid. Centralele termice individuale ţin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorinţa acestora de contorizare a consumului de energie şi combustibil şi de posibilitatea de acţionare asupra acestor consumuri, precum şi de etapizarea construcţiilor şi de posibilităţile financiare de investire.

Necesarul de energie termică estimat pentru încălzirea locuinţelor individuale este:

Pentru încalzirea unui volum construit de 280 mc

Necesarul termic estimat pentru încalzire şi preparare apă caldă Qnec = 24 Kw

Centrala termică va fi unică şi va deservi întregul ansamblu.

Centrala termică se va monta într-un spaţiu cu respectarea reglementărilor, ANRGN, ISCIR, 113, norme şi 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 puţin echivalentă cu cele indicate în normele de eficienţă energetică actualizate.
2. Randamentul cazanelor pentru încălzire, funcţionând cu combustibil solid

trebuie să fie mai mare de 91%.

3. Folosirea robinetelor termostatice de radiator sau a sondelor de ambianţă interior/exterior, permite încălzirea diferenţiată a camerelor în funcţie de nevoile de moment.
4. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh; DTAC, DE), soluţiile vor ţine seama şi de etapizarea construcţiilor şi a resurselor financiare alocate; precum şi de spaţiile 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 exigenţă impuse de normele europene,
- clădirea va fi dotată cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservarea hranei, încălzire ; la proiectarea şi executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripţiile 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 alimenteaza grupurile de consumatori :
Puterile necesare: Pi=18 kw; Pa=12 kw

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

CONCLUZII

Stabilirea soluţiei de racordare la reţeaua de joasă tensiune şi medie tensiune, precum şi amplasarea postului de transformare, se va face în conformitate cu proiectul de specialitate, ce va fi intocmit de SC DELGAZ GRID SA, la comanda investitorilor.

BILANŢ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcţionale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcţiei: **construcție P+M – doua unitati de locuit**

- zona cu spaţii verzi şi spaţii plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicaţie şi amenajărilor aferente (parcaj);

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

REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanţ teritorial incintă

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL	
S. parcelă	2130,00 mp	2130,00 mp	2130,00mp	100,0%
S. construită la sol	77,00 mp	224,35 mp	301,35mp	14,15%
S. circulaţii pietonale şi carosabile	599,63 mp	54,48 mp	535,15 mp	25,12%
S. spaţii verzi	1453,37mp	-159,87 mp	1293,50 mp	60,73%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapa 1.

POT = max. 15,00%, CUT= max. 0,24

CONCLUZII

Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiţiei propuse crează spaţii pentru locuit și spații anexă.

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

Investiţia se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire imobil P+M
- Platforme şi trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spaţii verzi, amenajări exterioare, împrejmuiri

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

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

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

Şef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu