

# PROIECT NR. 51/2017

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

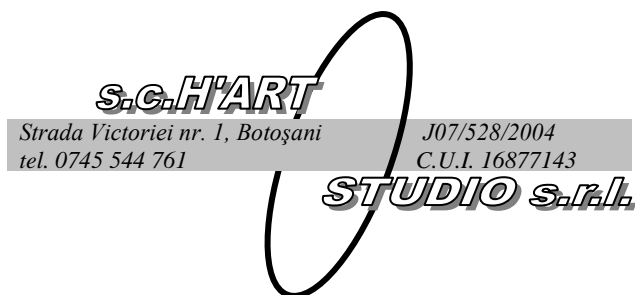
*CONSTRUIRE LOCUINTA D+P, GARAJ (2 BOXE), TERASA SI IMPREJMUIRE TEREN  
str. Drumul Tatarilor nr. 67 A, mun. Botosani, jud. Botosani*

---

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 : ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA  
Strada Primăverii nr. 18, sc. B, et. 3, ap. 9, mun.  
Botoșani, jud. Botoșani



## BORDEROU

### 1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului

### **2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA**

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
  - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
  - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
  - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

### **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent
- 3.12. Echiparea existenta

### **4. REGLEMENTARI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare
- 4.11. Profile transversale caracteristice
- 4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

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

### **6. CONCLUZII**

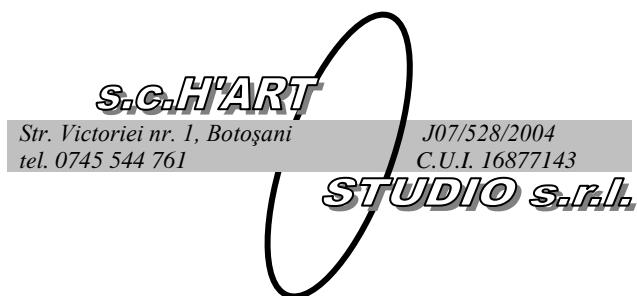
- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 6.2. Măsură (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

## **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:

Teh.pr. Suhan Mihai

Ridicare topografică:

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

Maleș Gelu

**S.G.H'ART**Strada Victoriei nr. 1, Botoșani  
tel. 0745 544 761

J07/528/2004

C.U.I. 16877143

**STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

<b>NR. PROIECT :</b>	51/2017 - FAZA P.U.D.
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	CONSTRUIRE LOCUINTA D+P, GARAJ (2 BOXE), TERASA SI IMPREJMUIRE TEREN
<b>AMPLASAMENT :</b>	str. Drumul Tatarilor nr. 67 A, mun. Botosani, jud. Botosani
<b>BENEFICIAR :</b>	ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	august 2017

#### 1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe D+P, garaj (2 boxe), terasa 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.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Drumul Tatarilor nr. 67 A, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va ridica construcția este proprietatea beneficiarului – ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P, GARAJ (2BOXE), TERASA și ÎMPREJMUIRE TEREN".

Proiectul are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 450 din 28.06.2017** – beneficiar **ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA** - eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

##### 2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenul intravilan, proprietatea beneficiarului, situat în strada Drumul Tatarilor nr. 67 A, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Parcela cu numărul cadastral CAD 53077 și înscris în C.F. nr. 53077 ; CAD 6250/2 și înscris în C.F. nr. 53086, beneficiar Acatrinei Cristian si Acatrinei Gabriela, de formă dreptunghiulară, are un front de 55,29 m la strada Drumul Tatarilor (spre **NORD - VEST**), se învecinează la **NORD - EST** cu teren proprietate Stefanovici Vasile Lucian, se învecinează la **SUD - VEST** cu teren proprietate Paramanov Liviu Andrei, iar la **SUD - EST** se învecinează cu teren proprietate Pangrati Aurel. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală a acestuia conform actelor este de teren arabil.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA.

### 2.1.2. 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**.

### 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul parcelei se situează în **UTR57** – conform P.U.G. - BOTOȘANI – parcela proprietate Acatrinei Cristian si Acatrinei Gabriela este situată în **UTR 57** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul ACATRINEI CRISTIAN SI ACATRINEI GABRIELA sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 57 – stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

## 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivelor ce fac obiectul prezentei documentații, este amplasat la adresa: strada Drumul Tatarilor nr/ 67 A, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția NORD-VEST), se realizează din strada Drumul Tatarilor printr-o cale de acces.

În prezent calea de acces menționată are lățimea carosabilului de 6,00 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 (min. 1 loc/parcelă).

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a parcelei, cu numărul cadastral CAD 53077 și înscrisă în C.F. nr. 53077 ; CAD 6250/2 și înscrisă în C.F. nr. 53086, beneficiar Acatrinei Cristian si Acatrinei Gabriela, de formă dreptunghiulară, este condiționată de forma terenului disponibil care are un front de 55,29 m la calea de acces (spre **NORD-VEST**), se învecinează la **NORD-EST** cu teren proprietate Stefanovici Vasile Lucian, se învecinează la **SUD-EST** cu teren proprietate Pangrati Aurel, iar la **SUD-VEST** se învecinează cu teren proprietate Paramanov Liviu Andrei, având suprafața totală de **1400,00 mp**.

#### **Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:**

- Calea de acces (NORD-VEST)
- teren proprietate Stefanovici Vasile Lucian (NORD-EST)
- teren proprietate Paramanov Liviu Andrei (SUD-VEST)
- teren proprietate Pangrati Aurel (SUD-EST)

Zona studiată este ocupată de locuințe, respectiv curți construcții, străzi. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip urban.

### 3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+M.

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

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

- Zona străzilor - proprietate a persoanelor fizice sau juridice in cota indiviza (cale de acces)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată persoană fizică Acatrinei Cristian si Acatrinei Gabriela. Acesta din urmă se regăsește în CAD 53077 și CF 53077.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

Regiunea - Campia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioara

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

Stratificatia terenului este:

- sol vegetal;
- praf argilos galbena plastic vârtos;
- argilă prăfoasa galbenă plastic vârtoasă;
- la forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 6,20 m.
- adâncimea de inghet - dezghet conf. STAS 6054-77 este de 1;10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT - CATEGORIE GEOTEHNICA 2

### 3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

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

### 3.9. Adancimea apei subterane

La forajul executat apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 6,20 m.

### 3.10. 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.

### 3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul propus pentru amplasarea imobilului este liber de constructii:

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

### 3.12. Echiparea existentă

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

### **Alimentare cu apă**

În zona amplasamentului nu există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se face prin surse proprii (fântâni).

### **Canalizarea menajeră și pluvială**

Canalizarea a fost prevăzută în bazin vidanjabil impermeabil, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații 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, la o locuință individuală, o constituie centralele termice care funcționează cu combustibil solid sau gaze naturale.

## **4. REGLEMENTĂRI**

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

Tema program propusă de beneficiar este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe D+P, garaj (2 boxe), terasa și împrejmuire teren, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

Pe parcela, cu numărul cadastral 53077 și înscris în C.F. nr. 53077,  
**beneficiar ACATRINEI CRISTIAN si ACATRINEI GABRIELA:**

#### **a. LOCUINȚA D+P cuprinzând:**

Ac = 120,00 mp;

Acd = 240,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 11,80 m x 10,70 m ;

H cornișă = 4,30 m; (față de CTS);

H max (coamă) = 6,50 m (față de CTS);



**b. GARAJ (2 boxe)** cuprinzând:

Ac = 60,00 mp;

Acd = 60,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 8,00 m x 7,25 m ;

H cornișă = 2,50 m; (față de CTS);

H max (coamă) = 5,00 m (față de CTS);

**c. TERASA ACOPERITA** cuprinzând:

Ac = 30,00 mp;

Acd = 30,00 mp;

Dimensiuni maxime : în plan 5,75 m x 4,50 m ;

H cornișă = 2,50 m; (față de CTS);

H max (coamă) = 4,50 m (față de CTS);

**Total suprafață construită la sol = 210,00 mp****Total suprafață construită desfășurată = 330,00 mp****d. ÎMPREJMUIRE**

Împrejmuirea la strada se va realiza retras cu 1,00 m măsurată de la limita de proprietate h. împrejmuire = 2,00 m

Împrejmuirea la stradă se va executa din stâlpi din beton, elevație din beton și închideri din bare metalice. Împrejmuirea laterala stânga, laterala dreapta și posterioară se va executa în sistem transparent cu stâlpi metalici, închideri din plasa de sârmă zincată;

**e. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:** alimentare cu apă - canal, energie electrică.**f. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE** ocupă o suprafață de 936,80 mp**g. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI** acces carosabil și pietonal de incintă din pavele autoblocante din aleea de acces - S = 180,00 mp**h. Accesul la parcelă se va face din calea de acces. În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 6,00 m pe, cu o lungime mai mare de 100,0 m, nu prezintă îmbrăcăminte rutieră și nici nu corespunde anexei 4.11 din Regulamentul General de Urbanism. Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se prevede un refugiu pe o lungime de 12,00 m și latime de 3,00 m și trotuar cu latimea de 1,00 m. Parcela distinctă necesară refugiului și a trotuarului va avea funcțiunea CCr – căi de comunicație rutieră și dimensiunile:** S = 85.20 mp**4.2. 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 (100%).

A constr. la sol totală = 210,00 mp

clasa de importanta III

A desf. Totală = 330,00 mp

categoria de importanta D

Locuinta D+P și garajul va avea structura pe cadre din beton armat cu închideri exterioare de zidărie din BCA. La demisol vor fi spații tehnice și spații de locuit. Planșeul peste parter va fi din beton armat, învelișoare din tablă profilată cu pantă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplarie PVC. Terasa va fi acoperită și avea o structură din lemn

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

#### DISTANȚE

##### Locuința D+P

- la 09,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 14,00 m față de limita de propr.cu teren propr. Paramanov Liviu Andrei (spre S-V)
- la 05,50 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)
- la 17,85 m față de limita garajului propus (spre N-E)

##### Garaj (2 boxe)

- la 05,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 03,65 m față de limita de propr.cu teren propr.Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 16,85 m față de limita locuintei propuse (spre S-V)

##### Terasa

- la 03,35 m față de limita de propr.cu teren propr. Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 07,20 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)

#### ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din rețeaua stradală existentă, cale de acces din strada Drumul Tatarilor.

În prezent aleea de acces are lățimea carosabilului de 6,00 m și asigură circulația pe ambele sensuri. Strada nu prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Se propune realizarea unui refugiu cu dimensiunile de 10,00 x 2,00 m și trotuar cu lățimea de 1,00 m.

$$S = 73,20 \text{ mp}$$

#### ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

#### 4.4. 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**.

#### 4.5. 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).

#### 4.6. 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.

#### 4.7. 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.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în realizarea gardului în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterale dreapta, stânga și posterior). Pe frontul stradal accesul va avea porți din structură metalică.

#### **4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.**

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat cu panta spre nord-est. Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

#### **4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Platforma incintelor existente nu necesită lucrări importante de sistematizare verticală.

#### **4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)**

##### **Locuința D+P**

- la 09,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 14,00 m față de limita de propr.cu teren propr. Paramanov Liviu Andrei (spre S-V)
- la 05,50 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)
- la 17,85 m față de limita garajului propus (spre N-E)

##### **Garaj (2 boxe)**

- la 05,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 03,65 m față de limita de propr.cu teren propr. Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 16,85 m față de limita locuintei propuse (spre S-V)

##### **Terasa acoperita**

- la 03,35 m față de limita de propr.cu teren propr. Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 07,20 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)

#### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterală dreapta, stânga și posterioară). Împrejurirea la stradă se va realiza retras cu 1,00 m față de limita de proprietate

## ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

### Locuința D+P

- la 09,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 14,00 m față de limita de propr.cu teren propr. Paramanov Liviu Andrei (spre S-V)
- la 05,50 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)
- la 17,85 m față de limita garajului propus (spre N-E)

### Garaj (2 boxe)

- la 05,10 m față de limita de proprietate cu calea de acces (spre N-V)
- la 03,65 m față de limita de propr.cu teren propr. Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 16,85 m față de limita locuintei propuse (spre S-V)

### Terasa acoperita

- la 03,35 m față de limita de propr.cu teren propr. Stefanovici Vasile Lucian (spre N-E)
- la 07,20 m față de limita de proprietate cu teren prop Pangrati Aurel (spre S-E)

## ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse pe parcela, cu N.C. 53077 și înscris în C.F. nr. 53077,

**beneficiar Acatrinei Cristian si Acatrinei Gabriela este :**

- o clădire D+P cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 4,30 m**—măsurată de la CTS; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 6,50 m** măsurată de la CTS
- un garaj (2 boxe) cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 2,50 m**—măsurată de la CTS; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 5,00 m** măsurată de la CTS
- o terasa acoperita cu **înălțimea la cornișă Hcornișă = 2,50 m**—măsurată de la CTS; și **înălțimea maximă la coamă Hmax (coama) = 4,50 m** măsurată de la CTS

**Folosința principală propusă a terenului este: locuință**

Suprafață teren = 1400,00 mp din acte și cotă indiviză de 1/12 din terenul cu S=927 mp (calea de acces) CF 53086.

## PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. - conform certificatului de urbanism nr. 450/28.06.2017 = 15%

P.O.T. propus = 15.0 %

## COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. - conform certificatului de urbanism nr. 450/28.06.2017 = 0,15

C.U.T. propus = 0,24

### 4.14. 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-o fântână propusă 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:

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

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 fântână (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 defecțiuni, șantul 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 impermeabil.

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: $P_i=24$ kw; $P_a=16$ kw

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

### CONCLUZII

1. 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: **locuința D+P, garaj (2 boxe), terasa 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

	PROPUS	
S. parcelă	1400,00 mp	100,0%
S. construită la sol	210,00 mp	15,0%
S. circulații pietonale și carosabile	180,00 mp	12,8%
S. spații verzi	924.80 mp	66.2%
S. extindere carosabil	85.20 mp	6.0%

### INDICI DE CONTROL INCINTA:

#### Etapa 1.

POT = 15,0%, CUT= 0,24

## **CONCLUZII**

### **Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Construire locuințe D+P, garaj (2 boxe) și terasa
- Platforme și trotuare incintă
- Accese carosabile
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejuriri

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