


J07/886/1992 CIF: 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel 0744 527 303
e-mail dbotez@gmail.com

SC CONCEPT SRL

proiect nr. C593.22	PUD CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE TEREN
beneficiar	BOTOSANI, str. SAVENILOR, nr. 92

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI
IMPREJMUIRE TEREN**

si IMPREJMUIRE TEREN

BOTOSANI, str. SAVENILOR, nr. 92

proiect **nr. C 593 / 2022**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI SRL**

Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B

tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar

[REDACTED]

BOTOSANI, str. Parcul TINERETULUI, nr. 16

SC CONCEPT SRL

mai 2022

arh. Dan Octavian BOTEZ

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu

piese desenate

PUD 01	plan încadrare în zonă
PUD 02.	situație existentă,
PUD 03	reglementări urbanistice,
PUD 04	reglementări echipare edilitara,
PUD 05	circulatia terenurilor

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 204 / 23 03 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 618 / 27 02 2020;
- Act de Dezlipire autentificat cu nr. 2235 / 22 10 2020;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate, cerute prin CU.

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 GENERALITATI

1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN BOTOSANI, str. SAVENILOR nr. 92
proiect	nr. C 593 / 2022
elaborator	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com
beneficiari	[REDACTAT] BOTOSANI, str. Parcul TINERETULUI, nr. 16

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren detinuta in proprietate privata, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 204 / 23 03 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studiarea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru " *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE TEREN*" în

imobilul proprietate privata a lui Alin HAIDUC, existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. SAVENILOR nr. 92 identificat prin NC / CF 65323.

Acest studiu are in vedere identificarea solutiilor optime pentru urmatoarele obiective:

- organizarea / zonificarea functionala a terenului de amplasament studiat, localizat in **UTR nr. 23 "Savenilor"** si, propunerea solutiei optime pentru dezvoltarea functiunii urbanistice **LMu1** (functiune dominanta in UTR) - exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban;
- stabilirea de amplasamente pentru constructiile propuse si a conditiilor necesare realizarii obiectivului propus.

La elaborarea PUD se urmareste si optimizarea circulatiilor carosabile / pietonale in perimetrul studiat si, armonizarea acestora cu functionalitatile existente si propuse pentru aceasta zona.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice stabilite pentru elaborarea 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.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOSANI cu nr. 204 / 23 03 2022.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

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

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

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafata de teren existenta in imobilul cu numarul cadastral 65323 si, are următoarea structură - conținut:

- piese scrise memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 500, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.3 valoare tehnică și juridică a PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice / juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

1.4 mod de prezentare

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de doua exemplare, acestea fiind necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2 analiza situației existente

2.1 cartarea fondului construit

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei locuințe unifamilare, cu amplasament independent pe lot, având regim de înălțime de un nivel (parter) cât și a anexelor aferente: magazie, foisor și împrejmuirea terenului este constituit din imobilul identificat cu NC/CF 65323.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), prin HCL nr. 180/25 11 1999 și 184 / 26 05 2021, imobilul studiat este încadrat în **UTR nr. 23**, cu funcțiunea dominantă:

LMu1—Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m), cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială, (locuințe și funcțiuni complementare),

în subzona cu funcționalitatea:

LMre1—subzona cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante, situație care este datorată în principal înlocuirii fondului construit vechi cât și a îmbunătățirii echipării edilitare de tip

urban in acest teritoriu de intravilan. In situatia existenta, imobilul studiat beneficiaza de o cale de acces, cu retele edilitare de distributie in profilul transversal al al caili de acces (apa, energie electrica, gaze naturale, telefonizare), precum si de servicii de salubritate.

Imobilul analizat este situat pe latura sudica a str. SAVENILOR, artera de circulatie din care este asigurat in prezent accesul carosabil si pietonal la amplasament.

Acest teritoriu de intravilan - zona studiata din vecinatatea amplasamentului - cunoaste in ultima perioada un proces activ de edificare urbanistica manifestat preponderent prin dezvoltarea fondului construit si modernizarea / completarea echiparii edilitare de tip urban.

Interventiile urbanistice efectuate in zona, in ultimii ani au avut ca obiect realizarea constructiilor locuit, cu cladiri avand cu 2-3 niveluri (D+M+1, M) edificate in conditiile exigentelor actuale de locuire cu materiale constructie moderne, durabile.

Amplasamentul studiat, este constituit din parcela cadastrala CAD 65323 (teren 700 mp, in prezent neconstruit si imprejmuit la limitele de proprietate, fiind accesibil din calea de acces ce delimiteaza terenul la nord.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente semnificative ale cotelor de nivel de 2,54 m, cu descrestere pe directia de la nord catre sud, pe distanta de 30,38 m, (panta medie de 8,36%), avand valori de 128,46 la limita de proprietate din nord-est, respectiv de 125,92 la limita de proprietate sud-est.

Zona de amplasament dispune in prezent de echipare cu retele publice de utilitati dezvoltate in profilul transversal al str. SAVENILOR: alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale, telefonie, televiziune prin cablu si beneficiaza de servicii de salubritate.

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilul care face obiectul prezentului PUD - in prezent teren neconstruit si imprejmuit la limitele de proprietate-, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. SAVENILOR nr. 92, fiind identificat prin:

- CAD nr. 65323,
- suprafata 700 mp, teren cu categoria de folosinta *arabil*;
- proprietate privata a [REDACTAT]

Imobilul studiat, proprietate privata a initiatorului, a fost dobandit urmare Actului Notarial cu nr. 618 / 27 02 2020 - Contract de Vanzare Cumparare.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI incadreaza acest perimetru in **UTR nr. 23**, in teritoriu reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic General al municipiului Botosani, in subzona cu functiunea **LMre1**—*subzona cu cladiri de tip rural, cu echipare edilitara de tip urban, exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)*.

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul studiat, prin Certificatul de Urbanism este stabilit regimul special impus terenului: **interdictia temporara de construire pana la intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local**.

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosinta actuala de **teren arabil**. Pentru aceasta zona sunt stabilite **reglementari fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare D**.

Regimul tehnic care caracterizeaza amplasamentul studiat, pentru functionalitatea **LMre1** reglementata prin PUG si consemnata in Certificatul de Urbanism, are urmatoorii indicatori:

- procent de ocupare teren	existent	cca. 0,00%
	propus	max. 15,00%)
- coeficient de utilizare teren	existent	cca. 0,00
	propus	max. 0,15
- suprafata parcela construabila	minim	400 mp
- regim de inaltime	existent	0
	propus	max 5,00 m;
- aliniamente parcela	stradal	str. SAVENILOR;
	lateral	proprietati private private persoane fizice si / sau juridice;
	posterior	proprietati private private persoane fizice si / sau juridice;
- alinierea constructiilor	stradal	
- retrageri obligatorii	stradal	retras min. 5 m de la limita de proprietate, se va reglementa prin PUD;
	lateral	retras min. 3,00 m pe o latura, cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD;
	posterior	se va reglementa prin PUD, cu respectarea Codului Civil;
- accesuri carosabile si pietonale		existente in cadrul zonei
- parcaje		in interiorul parcelei, minim 1 loc
- echipare cu utilitati		alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telefonie, salubritate, transport urban, TV cablu.

2.3 analiză geotehnică

Studiul geotehnic intocmit pentru acest amplasament de catre SC GEFORAJ SRL, in luna in martie 2022, consemneaza:

- Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de
 - $a_g = 0,20 g$;
 - $TC = 0,7 \text{ sec.}$
- Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:
 - Risc geotehnic: redus.

STABILITATEA TERENULUI

- Amplasamentul analizat este situat sub limita de stabilitate trasata prin PUG al municipiului Botosani (conform CU nr 204 din 23.03.2022) pe un versant potential activ cu energie de relief mare neconsumata prin fenomene naturale
- Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatelor intervenții privind amenajarea și realizarea de noi construcții. (măsuri prezentate în capitolul 5. Condiții de fundare)
- Terenul studiat nu este supus pericolului inundațiilor.

STRATIFICAȚIA TERENULUI

- Pe baza unui foraj geotehnic, precum și a materialului de arhivă, s-a pus în evidență următoarea stratificație caracteristică:
 - Sol vegetal negru;
 - Praf argilos, galbena, vartos;
 - Argilă prafoasa, galbenă, vârtoasă

CONDIȚII DE FUNDARE

- În contextul actual terenul nu ridica probleme de stabilitate. Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatelor intervenții privind amenajarea și realizarea de noi construcții.

- La proiectarea și realizarea lucrărilor pe zona analizată sunt obligatorii următoarele măsuri:
 - Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei, ce va asigura colectarea și scurgerea apelor din precipitații de pe aria acesteia, eliminând posibilitatea infiltrării apelor din versant.
 - Se vor elimina zonele de contrapantă care acumulează ape din versant.
 - Practicarea de săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.
 - Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității stratului de fundare.
 - Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se vor planta arbori pe zonele neocupate de construcții.
 - Se interzice realizarea de excavații necontrolate în versant cu efecte imprevizibile asupra stabilității acestuia. Orice intervenție asupra versantului (excavații, încărcări) se va face numai sub controlul specialiștilor în domeniu.
 - La sistematizarea verticală a zonei se vor lua măsuri pentru eliminarea efectelor provocate de împingerile din amonte și pentru dirijarea apelor de suprafață.
- Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
- Pe zona analizată se propune construirea unei locuințe P și împrejmuire teren.
- Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
- Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul prăfos argilos galben vârtos.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - Pentru adâncimea de fundare $D = 1.2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 150 \text{ kPa}$
 - Pentru adâncimea de fundare $D = 1.5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ kPa}$
- Stratul de praf argilos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modulul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson $\mu = 0.42$.
- În forajul executat apa subterană a fost interceptată.
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

2.4 analiză a fondului construit

Imobilul analizat - CAD 65323 - este în prezent neconstruit și împrejmuit la limitele de proprietate, cu gard netransparent având înălțimea de cca 2,00 m.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul din str. SAVENILOR nr. 92, proprietate privată, se găsește în intravilanul Municipiului BOTOSANI, fiind în prezent constituit din:

- **teren neconstruit** - 700 mp, teren cu categoria de folosință *arabil*

Imobilul studiat, cu o configurație planimetrică rectangulară, cu laturile lungi pe direcția nord-sud, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

nord	23,03 m	str. SAVENILOR (CAD 53738), proprietate a Municipiului BOTOSANI;
est	30,39 m	imobil proprietate privată [REDACTAT] cu locuința P la 0,56 m față de limita de proprietate;
sud	23,33 m	imobil proprietate privată [REDACTAT], teren agricol

vest 30,09 m imobile proprietate privata:
 - cale de acces riverani (2,00 m latime), respectiv
 - imobil CAD 58098 cu locuinta P+M la 7,86 m fata de limita de proprietate.

Bilantul teritorial al imobilului analizat, in situatia existenta, precum si indicatorii urbanistici aferenti acestuia, este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata	Act Notarial nr. 618/27.02.2020		
	CAD 65323		0.00	700.00
	din care:			
		arabil		700.00
		curti constructii		0.00
	TOTAL		0.00	700.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

Imobilul existent are racorduri la sistemele publice de utilitati (apa, canalizare si energie electrica, salubritate) si beneficiaza de posibilitate de racord la sistemele edilitare de distributie gaze naturale existente in profilul transversal al str. SAVENILOR.

2.5 căi de comunicații

Amplasamentul imobilului studiat aflat pe latura sudica str. SAVENILOR la nr. 92, este constituit din terenul neconstruit in suprafata de 700 mp din parcela cadastrala CAD 65323.

In prezent imobilul este accesibil din str. SAVENILOR care delimiteaza la nord terenul de amplasament. Aceasta cale de circulatie are urmatoarele caracteristici:

- str. SAVENILOR - strada de categoria a III-a, colectoare (conform ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998, ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane.)
- strada modernizata, cu un profil transversal configurat, avand latime de 11,35 m intre limitele de proprietate in zona amplasamentului studiat,
 - platforma carosabila de 6,85 m (asfalt, doua benzi cu sens unic, descendente pe directia vest-est), marginita lateral de
 - trotuar de 1,50 m marginit de zid de sprijin pe latura nordica (pavele beton), respectiv
 - trotuar de 1,65 m sens unic pe directia vest-est si spatiu verde de 1,35 m pana la limita de proprietate pe latura sudica.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situatiei existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico edilitara evidentiaza urmatoarele aspecte:

- Imobilul studiat este partial echipat tehnico-edilitar (apa, canal, electricitate);
- exista posibilitati de racord la sistemele edilitare existente in profilul transversal al str. SAVENILOR – latura sudica pentru: gaze naturale.
- Zona este deservita de operatorul local de salubritate.

3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de " *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE TEREN*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. SAVENILOR nr. 92.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de locuire, în construcții realizate în concordanță cu exigentele actuale.

Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate și a condițiilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 204 / 23 03 2022 pentru parcela de teren deținută în proprietate, luând în considerare și evoluția dezvoltării urbanistice a zonei, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se au în vedere:

- asigurarea condițiilor de constructibilitate și optimizarea funcțională în zona studiată;
- optimizarea circulațiilor carosabile și pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente cât și cele de perspectivă pentru această zonă.
- organizarea / zonificarea funcțională a suprafeței de teren ce aparține imobilului studiat și adoptarea soluției optime pentru construirea obiectivelor propuse;
- stabilirea de amplasamente pentru construcții și pentru amenajările aferente activității desfășurate în acest imobil.

Funcționalitatea propusă a fi realizată în imobilul din str. SAVENILOR nr. 92 este în concordanță cu reglementările stabilite prin PUG și RLU municipiul Botosani aprobat pentru amplasamentul situat în subzonă în **UTR nr. 23**, cu funcționalitatea:

LMre1 – subzonă cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUD și, care vor sta la baza întocmirii unor viitoare documentații tehnice prin care se va putea solicita eliberarea Autorizațiilor de Construire, au în vedere:

- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament (existente și de perspectivă), stabilirea modului de asigurare a accesurilor la obiectiv precum și, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale, precum și a parcarilor din incintă;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- eventuale necesități de circulație juridică a terenurilor.

3.2 descrierea soluției

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiect de investiție, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama

și de particularitățile amplasamentului, a fondului construit existent, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de desfășurare a funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Pentru realizarea obiectivului de investiție - **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER și IMPREJMUIRE TEREN**" -, în imobilul cu nr. cadastral CAD 65323 (CF 65323), situat în intravilanul municipiului Botosani, se propune următoarea zonificare funcțională a parcelei:

A clădire de LOCUIT,

RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, orientarea solară și poziționarea față de calea de acces către str. SAVENILOR, soluția adoptată pentru amplasarea construcției de locuit are în vedere retrageri de la limitele de proprietate stradale, soluție în care se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- nord 9,00 m față de limita proprietate la str. SAVENILOR (CAD 53738),
- est 8,60 m față de limita proprietate privată DASCALU, respectiv min. 9,16 m față de locuința existentă P;
- sud 10,79 m față de limita proprietate privată ROMAN;
- vest 2,00 m față de limita proprietate către alee acces, respectiv min. 7,86 m față de locuința existentă P+M.

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ - *Principalele caracteristici ale construcției*

Construcția de locuit propusă se încadrează în următorii indicatori:

- locuința unifamiliară parter, independentă pe lot, configurată în concordanță cu topografia amplasamentului și orientarea solară, cu 3 camere de locuit (camera de zi și 2 dormitoare), bucatărie, baie și grup sanitar, dressing, și spații tehnice (centrală termică, spălătorie);
- regim mic de înălțime
 - 1 nivel (parter);
 - înălțime maximă de 3,50 m la streșină, respectiv 6,00 la coama (raportat la CTS, în zona accesului principal);
- funcțional și dimensionari ale încăperilor în concordanță cu reglementările legii locuințelor: camera de zi/living, 2 dormitoare, bucatărie, baie, camera tehnică (CT+spălătorie, cca / 10% din suprafața locuinței);
- dimensiuni planimetrice 11,70 x 10,60 m (max)
- suprafața construită 115,83 mp
- suprafața desfășurată 115,83 mp.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistem constructiv

- Infrastructură fundații continue din beton,
- Suprastructură zidărie portantă din cărămidă ori BCA, cu asigurarea protecției termice la pereții exteriori (vată minerală); compartimentări interioare cu zidărie din cărămidă cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime; planșee, stalpșori și centuri (grinzi din beton armat); închideri superioare cu acoperiș șarpantă cu 4 ape; învelitoare din țiglă ceramică (ori metalică, protejată anticoroziv), culoare maro mat sau antracit;
- Finisaje interioare pardoseli + plinte din plăci ceramice în încăperi umede (grupuri sanitare bucatărie și spălătorie); pardoseala din parchet în încăperile de locuit;

Tamplarie	tencuieli cu mortar de var ciment la pereti si tavane; vopsitorii lavabile pentru pereti din zidarie si tavane; zone placate cu faianta (grupuri sanitare, bucatarie); interioara din lemn exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat
Finisaje exterioare	tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala;
Instalatii	obiectivul va fi beneficia de instalatii interioare de apa, canal, energie electrica, gaze naturale, termice; agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz.

B *circulatii in incinta*

ACCESURI - carosabile si pietonale:

In concordanta cu topografia terenului si cu pozitionarea cailor de circulatie existente, pentru constructia de locuit propusa sunt prevazute urmatoarele accesuri:

- *acces pietonal* (1,00 m latime) in zona vistica a limitei de proprietate stradale *la str. SAVENILOR*, continuat de o alee pietonala de 9,00 m lungime catre intrarea principala a locuintei;
- *acces carosabil* (4,00 m latime) la platforma de parcare a unui autoturism, in zona estica a limitei de proprietate stradale catre str. SAVENILOR. Platforma de parcare este prevazuta cu o bretea de intoarcere a autoturismului in incinta imobilului.

Pentru aleile carosabile si pietonale se prevede realizarea cu pavele autoblocante pozate pe un pat de nisip

Suprafata subzonei de circulatii in incinta (alei si platforme pietonale, platforma de parcare) este estimata la maxim 112,60 mp, reprezentand o pondere de 16,09% din suprafata terenului de amplasament.

din care	alei si platforme carosabile	57,00 mp
	alei si platforme pietonale	55,60 mp

C *spatii verzi si plantate - amenajare incinta, sistematizare verticala*

Avand in vedere configuratia topografica a terenului din zona studiata, pentru realizarea constructiei de locuit si a platformelor drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si dirijarii apelor meteorice la rigolele stradale, in solutia propusa nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (sapaturi fundatii) va fi folosit pentru configurarea aleilor carosabile din incinta.

Pentru refacerea IMPREJMUIRII TERENULUI, cu mentinerea amplasamentului existent in interiorul limitelor de proprietate, se prevede realizarea unui gard in lungime totala de 106,83 m, pentru care in solutia adoptata se au in vedere urmatoarele sisteme constructive:

- imprejmuire stradala, la str. SAVENILOR, pe o lungime de 23,03 m (din care poarta auto culisanta de 4,00 m si, poarta pietonala se 1,00 m), cu gard transparent in trepte (urmarind panta strazii), cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi metalici si panouri confectionate din profile metalice, vopsitorii culoare negru mat;
- la limitele de proprietate, laterale si posterioara (83,80 m lungime), cu gard netransparent, cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de

beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi metalici si panouri confectionate din panouri metalice (ori lemn), vopsitorii culoare negru mat.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 50% pentru spatii verzi amenajate pe parcela: plantari de arbori fructiferi si decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusti/arbori) este estimata la cca 470 mp, reprezentand o pondere de 69% din suprafata terenului de amplasament.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare: SF / PTh / DTAC.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcțiilor propuse sunt prevazuti în plansa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulațiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva), precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Pentru calea de acces, str. SAVENILOR, in analiza situatiei existente au fost mentionate urmatoare caracteristici:

- *strada de categoria a III-a, colectoare* (conform ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998, ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane.)
- strada modernizata, cu un profil transversal configurat, avand latime de 11,35 m intre limitele de proprietate in zona amplasamentului studiat,
 - platforma carosabila de 6,85 m (asfalt, doua benzi cu sens unic, descendente pe directia vest-est), marginita lateral de
 - trotuar de 1,50 m marginit de zid de sprijin pe latura nordica (pavele beton), respectiv
 - trotuar de 1,65 m sens unic pe directia vest-est si spatiu verde de 1,35 m pana la limita de proprietate pe latura sudica.

Luand in considerare analiza preliminară elaborării PUD, prin mentinerea accesului carosabil existent, solutia adoptata nu prevede interventii care sa priveasca str. SAVENILOR, iar pentru organizarea circulatiilor in zona studiata are in vedere:

- mentinerea accesului carosabil existent din str. SAVENILOR;
- crearea platformei de parcare in incinta imobilului pentru un autoturism, cu asigurare a conditiilor de intoarcere auto in incinta imobilului;
- asigurarea circulatiei pietonale in incinta obiectivului inclusiv accesul pietonal prin imprejmuirea stradala, din trotuarul existent al str. SAVENILOR.

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune alte intervenții asupra configurației arterelor carosabile existente.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Juridic imobilul analizat, cu suprafata totala de 700 mp, este situat în intravilanul

Municipiului BOTOSANI, pe str. SAVENILOR la nr. 28B, fiind identificat astfel:

- CAD nr. 65323, teren in suprafata de 700 mp, cu categoria de folosinta arabil;
- imobil proprietate privata a lui Alin HAIDUC (Contract de Vanzare Cumparare nr. 4166 / 10 08 2017);
- teren neconstruit si partial imprejmuit

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI incadreaza acest perimetru in **UTR nr 23**, in subzona cu **LMre1**—*subzona cu cladiri de tip rural, cu echipare edilitara de tip urban, exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)*.

Pentru imobilul studiat functiunea propusa este in concordanta cu functiunea urbanistica a amplasamentului.

Realizarea obiectivului dorit de catre initatori, respectiv efectuarea lucrarilor de construire pentru "**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" in imobilul existent, in BOTOSANI, str. SAVENILOR nr. 92, **nu implica modificari ale regimului juridic al terenului**.

3.5 regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea clara a funcțiunilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătăți;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;

b. *Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Aliniamentul obligatoriu a fost determinat de relația rezultată între construcțiile existente in vecinatate și clădirile propuse pe amplasament.

La baza determinării aliniamentelor propuse au fost avute in vedere următoarele:

- evitarea de generarii de disfuncționalități pentru construcțiile existente ori previzibil a fi construite in vecinatatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv in concordanta cu procentul de ocupare la sol specific zonei;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Soluția de amplasament propusă, are in vedere asigurarea unor aliniamente retrase fata de limitele de proprietate de:

imprejmuire la limitele de proprietate, in interiorul acestora si, cu respectarea aliniamentului propus la str. str. SAVENILOR.

cladire de LOCUIT,

- nord 9,00 m fata de limita proprietate la str. SAVENILOR (CAD 53738),

- est 8,60 m fata de limita proprietate privata DASCALU, respectiv min. 9,16 m fata de locuinta existenta P;
- sud 10,79 m fata de limita proprietate privata ROMAN;
- vest 2,00 m fata de limita proprietate catre alee acces, respectiv min 7,86 m fata de locuinta existenta P+M.

Aliniamentele propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios in zona in care se regaseste amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Pentru investitia propusa a se realiza pe acest amplasament *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN* -, sunt stabiliti urmasorii indicatori:

cladire de LOCUIT - regim mic de inaltime

- 1 nivel (parter);
- inaltime maxima de 3,50 m la streasina, respectiv 6,00 la coama (raportat la CTS, in zona accesului principal);
- cota +/- 0,00 129,50, in zona accesului principal, unde
 - CTN = - 0,45
 - CTS = - 0,30

3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE TEREN* in BOTOSAN, pe str. SAVENILOR nr. 92, au fost stabilite valorile maxime ale indicii urbanistici de densitate a construirii - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafațele construite la sol, respectiv desfășurat construite la suprafața de 700 mp, detinuta de catre initiator in proprietate.

La stabilirea indicilor care privesc densitatea construirii pe parcela, exprimati prin POT si CUT, s-a avut in vedere faptul ca **in constructia de locuit propusa pentru acest amplasament va fi realizat si un spatiu tehnic pentru functiuni compatibile si necesare locuirii**: centrala termica si spalatorie/uscatorie.

In aceasta situatie, RLU aprobat pentru municipiul Botosani, la art. 7.3.2.a.24.d consemneaza faptul ca "**CLMB are posibilitatea sa hotarasca, in baza unei documentatii corespunzatoare, majorarea valorilor de densitate**" in cazul realizarii in interiorul cladirii principale a unui spatiu anexa pentru functiuni compatibile locuirii, cum ar fi spatiile tehnice necesare functiunilor din cladire, dimensionate si amplasate conform normativelor in vigoare, **situatie in care indicii de densitate pot fi majorati** pana la valorile:

$$\text{POT} = 18\% \quad \text{CUT} = 0,35 \quad \text{niv.} = 2.$$

Indicii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice.

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare construcțiilor propuse, s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – curți constructii si agricol.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizarii existente a unor suprafețe de teren, urmărind obtinerea unei ponderi satisfacatoare a suprafețelor destinate spațiilor verzi si plantate.

In soluția propusă (PUD 03 – reglementari urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladiri si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizeaza 570,00 mp (63,33% din suprafata terenului de amplasament).

Pe aceste suprafețe de teren sunt prevazute infiintari de plantație arboricolă la limitele de proprietate, completata cu gard viu, peluze inierbate si covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilantul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta interventie urbanistica, atat pentru situatia existenta cât și pentru cea propusa este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatorii indicatori:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		700.00	100.00	700.00	100.00
CAD 65323	proprietate privata				
	din care:				
	functiune LMre1 –cladiri de tip rural, echip. edilitara de tip urban			700.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	112.60	16.09
	constructii	0.00	0.00	115.83	16.55
	<i>SC (inclusiv spatii tehnice cca 10%)</i>			115.83	
	<i>SD (inclusiv spatii tehnice cca 10%)</i>			115.83	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	471.57	67.37
	POT %	0.00		16.55	
	CUT	0.00		0.17	

La stabilirea acestor indicatori care privesc densitatea construirii pe parcela, exprimati prin POT si CUT, s-a avut in vedere faptul ca in constructia de locuit propusa pentru acest amplasament vor fi realizate si un spatiu tehnic pentru functiuni compatibile si necesare locuirii: centrala termica si spalatorie/uscatorie.

In aceasta situatie, RLU aprobat pentru municipiul Botosani, la art. 7.3.2.a.24.d consemneaza faptul ca "*CLMB are posibilitatea sa hotarasca, in baza unei documentatii corespunzatoare, majorarea valorilor de densitate*" in cazul realizarii in interiorul cladirii principale a unui spatiu anexa pentru functiuni compatibile locuirii, cum ar fi spatiile tehnice necesare functiunilor din cladire, dimensionate si amplasate conform normativelor in vigoare.

3.10 echipare tehnico edilitară

Având în vedere caracteristicile și amplasamentul rețelelor urbane de utilități existente în zona de amplasament, pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER și IMPREJMUIRE TEREN**, în BOTOSANI str. SAVENILOR nr. 92, se are în vedere asigurarea utilitatilor necesare, după cum urmează:

Alimentare cu apă

- bransament existent la rețeaua edilitară, cu debitul asigurat pentru Q mediu zilnic de 0,42 mc / zi, la conducta secundară din PEHD (polietilena de înaltă densitate) cu Dn 160 mm de racord la rețeaua edilitară urbană existentă în profilul transversal al str. str. SAVENILOR, cu teava PEHD având Dn 32 mm, îngropată la adâncimea de 1,20 m;
- la limita de proprietate, pe spațiul public, există un cămin de contor și este montat un contor de bransament având Dn 15 mm.

Canalizare menajeră

- imobilul are bransament existent la rețeaua edilitară.

La dimensionarea și verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apă, evacuare ape uzate s-au avut în vedere prevederile Normativului P66/2001 precum și prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

Alimentare cu energie electrică

- imobilul are bransament existent la rețeaua urbană de distribuție energie electrică LEA 0,4 kV existentă în profilul transversal al str. str. SAVENILOR, cu traseu aerian pe latura sudică a acesteia; bransament va fi contorizat la limita de proprietate și va asigura alimentarea consumatorilor cu o rețea de racord pozată subteran.
- distribuția energiei electrice în clădire se va realiza prin intermediul tabloului general de distribuție TEG și a tablourilor de distribuție secundare.

Alimentarea cu gaze naturale, asigurare încălzire

- soluția adoptată prevede realizarea unui racord la rețeaua urbană de distribuție gaze naturale existentă în profilul transversal al str. str. SAVENILOR, cu traseu îngropat pe latura nordică a acesteia, bransament contorizat la limita de proprietate și alimentare a consumatorilor cu o rețea de incintă pozată aerian.
- pentru încălzirea încăperilor, agentul termic va fi furnizat de o centrală / gaz;

Gospodărie comunală

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va controla, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de către un operator specializat.

4 concluzii

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru realizarea obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER și IMPREJMUIRE TEREN" în municipiul BOTOSANI, pe str. SAVENILOR nr. 92, este rezultată urmare unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă cât și tendințele de perspectivă previzibile să se dezvolte în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Obiectivul de investiție propus este o investiție privată, finanțată integral din surse proprii ori constituite în acest scop.

Funcționalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este în concordanță cu caracterul funcțional al zonei, așa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 23** și reglementată prin RLU pentru funcționalitatea urbanistică **LMre1** – *subzona cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)*.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin valorificarea unei suprafețe de intravilan neconstruite, prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente în zona str. SAVENILOR.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

mai 2022

LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

[REDACTED]
domicilat in municipiul Botosani, str. SAVENILOR nr. 90

[REDACTED]
domicilat in municipiul Botosani, str. SAVENILOR nr. 94

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez