

Ex. 1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BOTOȘANI
Ex. 2 - INVESTITOR

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
privind obiectivul:

**"CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E, ANEXE (garaj, magazie),
ÎMPREJMUIRE TEREN"**

Str. Tulbureni F.N. – CAD 68613 și 67728 – Mun. Botoșani, Jud. Botoșani



Inițiator + Investitor:

Fam. [REDACTED]

Proiectant Arhitectură + Urbanism:

S.C. "MODUS" S.R.L. - BOTOȘANI
Aleea Spătari nr. 5 - 710201 - Botoșani

Arhitect urbanist:

arh. Vasile Panaite

Beneficiar P.U.D.:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
BOTOȘANI**

Decembrie 2021

Întocmit,
S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI
Director,
arh. Vlad Mugur Panaite

- **OBIECTIV P.U.D.:** **CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E, ANEXE (garaj, magazie), ÎMPREJMUIRE TEREN**
- **AMPLASAMENT:** Mun. Botoșani – Str. Tulbureni F.N.
(CAD 68613 și 67728) – Jud. Botoșani
- **INIȚIATOR + INVESTITOR:** Fam. [REDACTAT]

DATE DE IDENTIFICARE VECINI:

Nr. crt.	Vecini / adresă	Adresa poștală de contact
1	[REDACTAT]	CAD 68561 [REDACTAT] Str. Tulbureni - Botoșani
2	[REDACTAT]	CAD 67871
3	[REDACTAT]	CAD 68614 [REDACTAT] Str. Tulbureni - Botoșani

Întocmit,

Arh. urbanist: Vasile Panaite

.....

Decembrie 2021

LISTA RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. "MODUS" S.R.L. - Botoșani

- *Șef proiect – responsabil urbanism:* arh. urb. Vasile Panaite
- *Proiectant Arhitectură + Urbanism:* arh. urb. Vasile Panaite
arh. stag. Mugur Vlad Panaite
- *Ridicare Topografică:* P.F.A. – autorizație categoria B seria RO-BT-F nr. 0131
ing. Maleș Daniel Alexandru
- *Studiu geotehnic:* S.C."GEOFORAJ" S.R.L. – Botoșani
Ing. Vasile Juravle

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE:

I - PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt.
- Lista de responsabilități.
- Borderou de piese scrise și desenate
- Certificat de Urbanism nr. 593 din 06.08.2021
- Dovadă plată R.U.R.
- Acte de proprietate: Contract de vânzare autentificat: nr. 788/28.04.2021, Contract de vânzare autentificat: nr. 789/28.04.2021.
- Extras de Carte Funciară actualizat.
- Acord notarial proprietari direct afectați dacă nu se respectă prevederile Codului Civil 222/31.03.2022.
- Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate nr. 221/31.03.2022.
- AVIZ DELGAZ GRID S.A. - Energie Electrică nr. 1004570282/03.05.2022.
- AVIZ Securitatea la incendiu – pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei nr. 284/22/SU/BT din 12.04.2022.
- RIDICARE TOPO
- STUDIUL GEOTEHNIC

○ **MEMORIUL GENERAL - URBANISM:**

1. INTRODUCERE:

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.
- 1.3. – Valoarea tehnică și juridică a P.U.D.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;

- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI:

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcțiile existente;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII:

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

II - PIESE DESENATE:

I.T. - Încadrare în teritoriu

I.Z.a – Încadrare în zonă

Planșa 01 - Situația existentă	scara: 1/2000
Planșa 02 - REGLEMENTARI URBANISTICE	scara: 1/200
Planșa 03 - REGLEMENTARI EDILITARE	scara: 1/200
Planșa 04 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.	scara: 1/200

Decembrie 2021

Întocmit,
arh. Vlad Mugur Panaite

MEMORIUL GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

NR. PROIECT:	355/2021 - Faza P.U.D.
DENUMIREA PROIECTULUI:	"CONSTRUIRE LOCUINȚA P+1E, ANEXE (GARAJ, MAGAZIE), ÎMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:	Mun. Botoșani – Str. Tulbureni nr. F.N. – NC/CF 68613; 67728.
BENEFICIAR (Inițiator):	Fam. [REDACTAT] (soți)
PROIECTANT GENERAL:	S.C. "MODUS" S.R.L. – Botoșani
RESPONSABIL URBANISM:	arh. Vasile Panaite
DATA ELABORĂRII:	Decembrie 2021

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în **elaborarea soluției urbanistice pentru:**

- CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE P+1E împreună cu ANEXA – GARAJ și MAGAZIE;

Planul urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea Documentației Tehnico - Economice (P.A.C.), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este amplasat în Str. Tulbureni nr. F.N., se află în intravilanul Mun. Botoșani și este proprietate privată a Fam. [REDACTAT] (soți).

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între beneficiar și proiectant, având drept obiect elaborarea Documentației de Urbanism P.U.D. pentru **"CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE P+1E, ANEXE (GARAJ, MAGAZIE), ÎMPREJMUIRE TEREN"**

• **Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată, de beneficiar - inițiator precum și Certificatul de Urbanism nr. 593 din 06.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.**

1.3. VALOAREA TEHNICĂ și JURIDICĂ a P.U.D.

a) **P.U.D., după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Mun. Botoșani, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu din intravilan, precum și de dezvoltarea U.T.R. de care aparține.**

Pe baza P.U.D. aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera C.U., A.C ori A.D. pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza P.U.D. aprobat poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile P.U.D. și a reglementărilor aferente acestuia.

b) **Odată cu aprobarea în C.L., P.U.D. capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale.** Din acest motiv, P.U.D. 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.

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității:

Investițiile se vor realiza pe **terenul** intravilan, situat în Str. Tulbureni nr. F.N., Botoșani, Județul Botoșani – U.T.R. nr. 59.

- **Terenul (CF 68613) în formă rectangulară are suprafața din acte de 718,00 mp. și dimensiunile în plan :**
 - la Str. Tulbureni = 25,50 m (N-E);
 - lateral dreapta = 28,16 m (N-V);
 - lateral stânga = 28,16 m (S-E);
 - posterior = 25,50 m (S-V)
- **Terenul se învecinează astfel :**
 - latura N-E = Str. Tulbureni;
 - latura N-V = CF 68561;
 - latura S-E = CF 68614;
 - latura posterioară S-V = CF 67871.
- **Folosința actuală a terenului:** teren arabil - S= 718,00 mp.
* Notă: Str. Tulbureni (CF 67728) - prop. comună prin CONVENȚIE S= 1805,00 mp. - este cale de acces comună care deservește 15 parcele, dintre care și PARCELA DE REFERINȚĂ DIN P.U.D. (CF 68613).

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, în afara Ridicării Topografice precum și a Studiului Geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Botoșani, figurează la anexe.

2.1.3. - Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate.

Parcela de **teren** se situează în **U.T.R. nr. 59** - conform P.U.G. Municipiul Botoșani; ZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - Subzona LMu1.

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

Propunerile pe care le înaintează investitorul Fam. [REDACTAT]

[REDACTAT] Botoșani sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale U.T.R. nr. 59, astfel încât **investițiile propuse se pot realiza pe acest amplasament.**

CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.

Terenul destinat OBIECTIVELOR care fac obiectul prezentei documentații este accesibil față de căi de comunicație pe o singură latură a sa - respectiv latura N-E.

- **Drumurile existente:**
 - **Str. Tulbureni (CF 67728)** = proprietate comună prin CONVENȚIE în suprafață de 1805,00 mp. – este cale de acces comună care deservește 15 parcele dintre care și PARCELA DE REFERINȚĂ P.U.D. (CF 68613).
 - este de tip rural – pământ, parțial pietriș și nu a fost sistematizat; acest drum asigură accesul la 15 parcele de teren unde se dezvoltă noi clădiri de locuit cu anexele aferente – prospect = 8,50 m.

- **Drumurile propuse:**
 - **Str. Tulbureni (CF 67728) - MODERNIZARE** = se propune drum categoria a IV-a DE FOLOSINȚĂ LOCALĂ cu o variantă de prospect stradal:
 - Drum rutier asfaltat dublu sens = 7,00 m + trotuare pietonale de o parte și de alta = 1,50 m – prospect total = 10,00 m.

3.2. - Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

- Terenul pe care se vor executa lucrări de construire este liber de orice construcție, nesistemizat și se învecinează cu parcele asemănătoare - fără construcții. Este accesibil din drum nemodernizat care face posibil accesul și la celelalte parcele alăturate.
- **Terenul studiat are o pantă ușor descendentă** pe direcția N-V către S-E, respectiv dinspre latura dreapta spre latura stânga, **astfel încât cota terenului pe latura dreaptă se află cu aproximativ 1,00 m mai sus față de cota terenului pe latura stângă.**
- **Limita suprafeței de teren de 718,00 mp. reprezintă PARCELA DE REFERINȚĂ – limita P.U.D. de față.**

Lângă PARCELA DE REFERINȚĂ se găsește drumul de acces și pentru celelalte 14 parcele vecine. Acest drum de acces este proprietate comună prin CONVENȚIE în suprafață de 1805,00 mp – CF 67728 – nemodernizat.
- **Soluția de organizare funcțională a terenului a fost condiționată de forma terenului, de natura acestuia și de poziția față de vecinătăți.**
- **Vecinătățile amplasamentului** – nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin documentațiile de urbanism aprobate – U.T.R.59 – Zona LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban.
 - Incinta studiată nu este împrejmuită în prezent pe toate laturile sale.

3.3. - Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

La data întocmirii P.U.D. de față terenul nu este ocupat de nici o construcție și nu este împrejmuit.

3.4. - Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

- **Terenul studiat se află în U.T.R. nr. 59, în partea de Sud a Municipiului Botoșani. Zona denumită "Lebăda".**

3.4.1. ZONA DIN CARE FACE PARTE AMPLASAMENTUL STUDIAT:

- s-a restructurat față de situația din 1998; terenurile agricole din intravilan dispar;
- parțial zona centrală a municipiului, parțial în intravilan – Centrul secundar Tulbureni;
- s-a creat și s-au extins zone de tip LMu și LMre;
- s-au dezvoltat artere de comunicare rutieră CCr;
- se creează zone de mixitate funcțională (I2).

3.4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ – subzonele funcționale în acest U.T.R. 59, în teritoriul Intravilan sunt:

- I.S., LMu1, LMu2, LMre1, I1, I2, A, Pp, Pcs, CCr, GC+TE, PA, TAG, TA.
- **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ – în U.T.R. 59:**
 - LMu1, subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban.

- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN U.T.R. 59:**
 - I.S. – zona instituții publice și servicii de interes general cu excepția ISsp;
 - LMu2, LMre1, I1, I2, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TA.
- **FUNCȚIUNI INTERZISE ÎN U.T.R. 59:**
 - LMrf1, LMrf2, LMre2;
 - Llu1; Llu2, CCf, S.

3.5. - Destinația clădirilor existente în zonă.

Zona din care face parte amplasamentul respectiv vecinătatea stânga, dreapta și posterioară nu este ocupată de construcții, latura principală fiind mărginită de cale de acces – teren neamenajat de tip rural – aferent parcelelor vecine și care va urma să fie modernizat.

3.6. - Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În zona studiată se află terenuri care se încadrează în categorii de proprietate:

- **ZONA STRĂZILOR – Str. Tulbureni - TEREN PROPRIETATE COMUNĂ PRIN CONVENȚIE, CEDAT ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL Botoșani** - neamenajat – căi de acces;
- **TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ** a persoanelor fizice;

3.7. - Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

- categoria geotehnică estimată: 1;
- riscul geotehnic estimat: REDUS (conform N.P. 074/ 2014);
- condiții de fundare: amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și nu este supus pericolului inundațiilor;
- ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prăfos, galben vârtos.
- presiunea convențională de bază - P. conv. = 180 Kpa.;
- La realizarea umpluturilor se va asigura, la punerea în operă un grad minim de compactare.
- În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la o adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat.

3.8. - Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora.

Pe zona amplasamentului conform S.G. are stabilitatea generală și locală asigurată.

3.9. - Adâncimea apei subterane.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat. (> 5 m adâncime).

3.10. - Parametrii seismici caracteristici zonei:

Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE C, având următoarele caracteristici:

- Zona seismică de calcul ag. = 0,20 - P100 – 1/2013;
- Tc - perioada de colț Tc = 0,7 sec. - P100 - 1/2013;
- Adâncimea de îngheț - STAS 6054-77 este de 1,10 m.
- Regimul climato-meteorologic = zona D STAS 10101/21-92

3.11. - Analiza fondului construit existent:

Zona din amplasament, urmare a documentațiilor de urbanism P.U.G. deja elaborate a cunoscut un ritm susținut de construire de noi clădiri de locuit, cu un program arhitectural dezvoltat, având amplasament individual pe loturi generoase și cu un regim de înălțime P+1, P+1+M, D+P+1.

Materialele predominant utilizate la construcțiile existente sunt: zidăria din cărămidă sau

B.C.A., șarpante din lemn cu învelitori din tablă sau țiglă ceramică, tencuieli exterioare decorative culoare albă sau dintr-o paletă cromatică mai agresivă.

Construcțiile au fost realizate după 2000 și au o arhitectură specifică tendințelor și căutărilor post-moderniste.

3.12. - Echiparea edilitară existentă în Str. Tulbureni:

3.12.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețea publică de alimentare cu apă.

3.12.2. Canalizare menajeră

De tip rural – individual (bazine vidanjabile).

3.12.3. Alimentare cu energie electrică

În zonă nu există rețele pentru alimentare cu energie electrică.

3.12.4. Alimentarea cu gaze naturale. – Nu există rețea de distribuție EON-GAZ.

3.12.5. Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.

În zona studiată nu există astfel de rețele.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul Parcele de Referință în concordanță cu solicitările și opțiunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

TEMA PREZENTULUI STUDIU P.U.D. o reprezintă asigurarea tuturor condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea a unui corp de clădire pe terenul liber al inițiatorului care este și proprietar al acestuia.

Studiul P.U.D. de față prevede realizarea următoarelor OBIECTIVE:

a) LOCUINȚA P+1E:

Această construcție este destinată nevoilor specifice unei familii obișnuite – o locuință unifamilială:

- amplasată spre limita laterală dreapta a terenului (latura N-V) și la distanțe optime față de celelalte laturii al amplasamentului;
- s-a studiat un imobil cu funcțiunile necesare dispuse pe două niveluri: parter și etaj.

• Funcțiuni:

- | | | |
|--------------|-----------------|------------------------------------|
| - beci: | cota – 2,70 m: | - beci; |
| - la parter: | cota ± 0,00 m: | - hol, degajament; |
| | | - bucătăria + cămară; |
| | | - camera de zi cu terasă estivală; |
| | | - 1 dormitor; |
| | | - 1 baie. |
| | și – 0,45 m: | - spațiu tehnic; |
| | | - garaj. |
| - la etaj 1: | cota + 2,975 m: | - hol; |
| | | - 2 dormitoare cu logie comună; |
| | | - 1 dressing; |
| | | - 1 duș; |

Total Locuința P+1E:

- 4 camere;
- 2 băi (baie și un duș);
- 1 bucătărie;

- 2 spații depozitare + 1 spațiu tehnic + 1 garaj.

Accesul principal (pietonal și auto) se realizează la fațada principală a Locuinței P+1E propuse din calea de acces existentă – Str. Tulbureni.

Accesurile secundare = la fațada posterioară a Locuinței.

• **Caracteristici tehnice LOCUINȚA P+1E:**

- regim de înălțime **P+1E**;
- h streșină = max. 7,10 m;
- h. coamă = max. 9,30 m;
- structură clasică din zidărie portantă, întărită cu sâmburi b.a. + grinzi, centuri b.a., local cadre b.a.;
- planșee monolite din b.a. 15 cm. grosime;
- șarpantă din lemn ecarisat și ignifugat cu învelitoarea din țiglă sau tablă gri închis;
- scară interioară – structură b.a cu trepte mozaicate / placare lemn;
- categoria de importanță: D - "REDUSĂ";
- clasa de importanță: a IV-a;
- gradul de rezistență la foc: III.

* **cota ± 0,00** LOCUINȚĂ se estimează a fi **166,00** și se va situa cu aprox. 0,50 m mai sus față de cota terenului amenajat pe zona accesului în incintă.

TOTAL LOCUINȚA P+1E:

S.C. max. = 194,00 mp.

S.C.D. max. = 298,00 mp.

d) ÎMPREJMUIRE TEREN

Se propune împrejmuirea terenului pe toate cele 4 laturi ale sale. Pe latura principală – la Str. Tulbureni, împrejmuirea se va realiza cu poartă pietonală și poartă auto în două canaturi.

Împrejmuirea la stradă se va executa cu gard - soclu și stâlpi b.a. + panouri metalice și iar împrejmuirea pe celelalte 3 laturi cu stâlpi metalici și panouri gard din lemn.

* **Specificație:** Datorită prospectului de drum impus prin R.L.U.B. – 10,0m (1,5m trotuar + 7,0m carosabil + 1,5m trotuar), împrejmuirea la Str. Tulbureni se va retrage cu 0,75m în interiorul proprietății rezultând **o suprafață privată de teren cedată pentru categoria de folosință D.R. – căi de comunicație rutieră: S= 19,12 mp.**

e) CIRCULAȚII DE INCINTĂ - CĂI DE ACCES: - TOTAL = max. 82,00 mp.

din care:

- alei pietonale acces + trotuare perimetrare: **S max. = 56,65 mp.;**
- platformă auto parcare autoturisme și alei semi-carosabile de incintă: **S max. = 25,35 mp.**

f) RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:

Locuința se va racorda la rețele pentru alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale după avizarea și executarea acestora la Str. Tulbureni. Canalizarea menajeră se va realiza deocamdată individual: bazin vidanjabil propus, amplasat pe latura la Str. Tulbureni, în incinta privată și care să asigure capacitatea pentru Locuința propusă.

g) ACCESURI carosabile și pietonale în incinta privată:

- se propun două accesuri în incintă: un acces pietonal separat și un acces auto din Str. Tulbureni.

h) SPAȚII VERZI – se propun spații verzi amenajate cu plantații de arbori fructiferi și/sau nefructiferi, vegetație de protecție, gazon.

TOTAL SPAȚII VERZI: S max. = 422,88 mp.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

• Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu TEMA DE PROIECTARE, cu RESURSELE URBANISTICE OFERITE DE PARCELĂ ȘI CU CERINȚELE SPECIFICE DE DERULARE A INVESTIȚIEI.

• **Funcțiunea principală a Parcele de Referință: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu clădiri de locuit având echiparea edilitară de tip urban – Lmu1.**

• **Natura terenului din amplasament precum și regimul de înălțime solicitat de investitor au impus de la sine realizarea unor construcții durabile.**

4.3. Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective.

• **DISTANȚE:**

CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ se va amplasa conform planșelor 02 și 03 și conform cap. 4.4 – Reglementări.

- **ACCES PIETONAL** și **ACCES AUTO** din Str. Tulbureni = acces principal.

- **ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCEDIILOR** - direct din spațiul public: din Str. Tulbureni.

4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente se va realiza prin:

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;

- respectarea regimului de înălțime admis: max. 10 m;

- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse;

- stilul arhitectural = specific căutărilor din arhitectura contemporană a acestei zone periurbane care își găsește identitatea într-o volumetrie expresivă, adaptată prin forme noi tipologiei locuințelor recent edificate dar și mai vechi existente în zonă.

- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente.

4.5. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente: nu este cazul.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu construcții existente.

- Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime redus: P, P+1, P+2.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Amplasarea clădirii s-a făcut astfel încât să fie menținute cât mai mult amenajările exterioare și plantațiile existente.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse.

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Pentru realizarea obiectivelor s-a avut în vedere respectarea legislației actuale în vigoare privitoare la:

a) **IGIENA ȘI SĂNĂTATEA PUBLICĂ PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** "pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică", **STAS 6472**

privind microclimatul, **NP 008** privind puritatea aerului, **STAS 6221 și STAS 6646** privind iluminarea naturală și artificială – în acest sens **OBIECTIVELE PROPUSE** în speță **LOCUINȚA** respectă:

- distanțele minime față de limitele de proprietate;
- amplasarea și orientarea optimă în speță a spațiilor de locuit care să asigure însorirea pe o durată de minim 1 oră și ½ la solstițiul de iarnă;
- dotarea și echiparea tehnico-edilitară de tip urban precum și asigurarea încălzirii spațiilor cu C.T. proprie / gaze naturale.

b) PROTECȚIA ȘI REFACEREA MEDIULUI – Legea 137/1995 privind Protecția Mediului, cu modificările și completările ulterioare, **Legea 107/1996** a apelor (republicată), **O.G. 243/2000** privind Protecția Atmosferei, **Ordinele nr. 462/1993, 125/1996 și 756/1997** ale M.A.P.P.M., **H.G. 1076/2004** – în acest sens facem următoarele precizări:

- **FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE** propusă, nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului; **LOCUINȚA** propusă va dispune de toate dotările edilitare de tip urban și de toate amenajările specifice (spații verzi de protecție, grădină, circulații pietonale + carosabile, accese + colectare a deșeurilor menajere).

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte **OBIECTIVE** decât cel din zona studiată.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare.

Aceste lucrări constau în plantații decorative + gazon (vezi cap. 4.1. aliniat h.).

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației.

Obiectivul propus va influența într-o mică măsură traficul auto în zonă.

Nu se prevăd alte parcaje pentru autoturisme decât cele din incintă - garaj.

Se propune modernizarea căii de acces – Str. Tulbureni, adiacente terenului, funcție de planul – programul de dezvoltare și modernizare a străzilor în Mun. Botoșani.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Realizarea **LOCUINȚEI** propuse necesită lucrări de sistematizare verticală:

- platforme cu trepte ca să preia diferențele de cotă;
- alei pietonale cu trepte;
- taluzare locală a terenului și pante (drenuri) pentru preluarea apelor meteorice.

4.14. Regimul de construire: alinierea construcției, P.O.T., C.U.T.

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE:

- **Pentru LOCUINȚA P+1E:**

- stradal = 4,25 m (Nord-Est);
- lateral dreapta = 1,20 m (Nord-Vest);
- posterior = 7,98 m (Sud-Vest);
- lateral stânga = 5,00 m (Sud-Est).

Aceste distanțe respectă legislația actuală privitoare la:

- distanțe minime obligatorii față de limitele laterale – min. 3,00 m față de o latură a terenului R.L.U.B.T. și GHID 21/N/2000;
- minim 60 cm. față de limita de proprietate – perete calcan (fără ferestre) – conform Cod Civil – Art. 612.

• **INDICI DE DENSITATE A CONSTRUIRII:**

	Existent	Propus	Max. admis în P.U.G.
P.O.T.	0,0%	27,02%	35,00%
C.U.T.	0,0	0,42	1
niv.	0	2	3

4.15. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ – propusă = de tip urban pentru:

- alimentare cu energie electrică – rețea publică propusă în incintă;
- alimentare cu apă din puț forat cu hidrofor;
- canalizare menajeră în sistem individual: bazin vidanjabil propus (max. 12 mc.);
- alimentare cu gaze naturale – rețea publică propusă în incintă;
- încălzirea: C.T. murală cu gaze naturale.

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt reprezentate de PARCELA DE REFERINȚĂ - CF68613, de Str. Tulbureni nemodernizată (CF 67728) și de celelalte 14 parcele vecine neconstruite care o mărginesc.

Propunerile care se instituie în zonă sunt reprezentate în planșele 02, 03 și 04 de REGLEMENTĂRI.

• **ELEMENTE DE BILANȚ:**

S.T. = 718,00 mp.:

• **CONSTRUCȚII PROPUSE:**

	Existent		Propus	
	S/mp.	%	S/mp.	%
SUPRAFAȚA TEREN STUDIATĂ ÎN P.U.D. (CAD. 68613)	718,00 Teren arabil	100%	718,00 Teren curți construcții	100%
CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ LOCUINȚA P+1E (retras)	0,00	0,0%	S.C.= max. 194,00 S.C.D.= max. 298,00	27,02%
CĂI DE ACCES ÎN INCINTĂ – TOTAL din care: - carosabile (alee semicarosabilă) - pietonale (alei, trotuare, platforme)	0,00 -	0,0% -	S= 82,00 S= 25,35 S= 56,65	11,42%
SPAȚII VERZI	0,00	0,0%	S= 422,88	58,90%
Suprafață proprietate privată Fam. Sandu Mihai Olivian și Sandu Anca Marilena cedată pentru categoria de folosință DR - căi de comunicație rutieră	0,00	0,0%	S= 19,12	2,66%

- Acoperiș= șarpantă din lemn:

	Locuința P+1E (retras)
H. streășină	7,10 m
H. coamă	9,30 m

- CĂI DE ACCES ÎN INCINTĂ – total: S max.= 82,00 mp. din care:
 - alei semi-carosabile: S max.= 25,35 mp.
 - trotuare + platforme acces, alei: S max. = 56,65 mp.
- SPAȚII VERZI, PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE: S. max. = 422,88 mp.

CAP. 6 - CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării OBIECTIVELOR propuse:

Realizarea investițiilor propuse creează spații noi de locuit cu toate anexele aferente, îmbunătățește circulația pietonală din incintă și aspectul arhitectural al zonei.

6.2. Măsură (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D. - ului:

- Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:
 1. Pregătirea amplasamentului.
 2. Construirea Locuinței P+1E și împrejmuirea terenului.
 3. Amenajarea incintei – alei pietonale, trotuare, alei semi-carosabile și plantații copaci, arbuști + gazon.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)
- După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza prezentului C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit: S.C. „MODUS” S.R.L Botoșani

arh. Vlad Mugur Panaite

Șef proiect: arh. urb. Vasile Panaite

.....

.....

Decembrie 2021

ANEXA P.U.D. – Baza legală

Pentru întocmirea P.U.D. de față a fost strict necesar a se ține seama de Legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului:

- Legea nr. 50/1991 privind organizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – republicată;
- ORDIN nr. 91/25.10.1991 – pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute în Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 350/2001 – cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- Legea nr. 18/29.07.1991 privind fondul funciar – republicată.
- Legea nr. 7/1996 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară – republicată.
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții – republicată.
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței – republicată.
- Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 33/1994 – Privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 – regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor.
- Legea nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicată.
- Codul civil.
- Ordin nr. 44/1998 – Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător.
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme privind caracterul și însorirea zonelor de protecție sanitară.
- ORD nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – modificat.