



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.
C605.22
beneficiar

PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+M
BOTOSANI, str. DOBOSARI, nr. 108 - CAD 64948

exemplar nr. pentru

710061 BOTOSANI

J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4

cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127

cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect

faza

C605.22

PUD

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M
BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 108

proiect **nr. C 605 / 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 
Mun SUCEAVA. str. Aurel VLAICU nr. 48, jud. SUCEAVA

SC CONCEPT SRL

iulie 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

<i>piese desenate</i>	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. 232 / 01 04 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Contract de Donatie autentificat cu nr. 64 / 21 01 2021;
- Contract de Constituire a Dreptului de Servitute autentificat cu nr. 318/06 05 2022;
- Contract de Constituire a Dreptului de Servitute autentificat cu nr. 319/06 05 2022;
- Declaratie autentificata cu nr. 338/13 05 2022;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica, receptionata OCPI;
- Studiu geotehnic, verificat Af;
- 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 P+M BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 108
proiect	nr. C 605 / 2022
elaborator	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com
beneficiari	 Mun SUCEAVA. str. Aurel VLAICU nr. 48, jud. SUCEAVA

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. 232 / 01 04 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru " **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,**" in imobilul proprietate privata a lui Emanuel FLUTUR, existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. DOBOSARI nr. 108.

Acest studiu are în vedere identificarea soluțiilor optime pentru următoarele obiective:

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat, localizat în **UTR nr. 20** și, propunerea soluției optime pentru dezvoltarea funcțiunii urbanistice **LMu1** (funcțiune dominantă în UTR) - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban;
- stabilirea de amplasamente pentru construcțiile propuse și a condițiilor necesare realizării obiectivului propus.

La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile / pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

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 Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 232 / 01 04 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 în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 64943 și, 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 infiintarea unei zone urbanistice cu functionalitatea: **LMu1** – *subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban, vizand construirea unei locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, avand regim de inaltime de 3 niveluri (D+P).*

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), respectiv HCL nr. 106 si 255 / 2009 - privind aprobarea documentației de urbanism nr. 15228/2005 - Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru "Cartier Nou - CIȘMEA", imobilul studiat este incadrat in **UTR nr. 20**, in subzona cu functionalitatea:

LMu1–*exclusiv rezidentiala, cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban, exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).*

Evolutia urbanistica a zonei in care este localizat amplasamentul studiat, dupa anul in care a fost elaborat si aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidentiaza extinderea in UTR a functionalitatii dominante care este datorata in principal inlocuirii fondului construit vechi cat si imbunatatirii echiparii edilitare de tip urban. In situatia existenta, imobilul studiat beneficiaza de o cale de acces, cu retele edilitare de distributie in profilul transversal (apa, energie electrica, gaze naturale, telefonizare), precum si de servicii de salubritate.

Imobilul analizat este situat la sud-est de str. DOBOSARI (cca 179 m) si, la nord-vest de str. Ludovic DAUS (cca. 137 m), artere rutiere din care sunt asigurate in prezent accesul carosabil si pietonal la amplasament cat si traseul de acces la retelele edilitare publice.

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 realizare a constructiilor locuit, cu cladiri avand de regula regim mic de inaltime, cu 2-3 niveluri (D+M+1, M), constructii edificate in conditiile exigentelor actuale cu materiale constructie moderne, durabile.

Amplasamentul studiat, este constituit din parcela cadastrala CAD 64943 (teren 920 mp), in prezent neconstruit si neimprejmuit, este accesibil atat pe calea de acces din str. Ludovic DAUS (cota parte de 1/3 din CAD 64943, 935 mp), cat si din str. DOBOSARI (drept de servitute constituit prin Actul Notarial autentificat cu nr. 318 / 06 05 2022 si 319 / 06 05 2022).

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente nesemnificative ale cotelor de nivel de cca. 1,30 m, cu descrestere pe directia de la nord-est catre sud-est, pe distanta de 40,13 m, (panta de 3,24%), avand valori de 152,55 la limita de proprietate din nord-est, respectiv de 151,25 la limita de proprietate sud-est.

Imobilul beneficiaza in prezent de racord la retele publice de alimentare cu apa si canalizare menajera, iar in vecinatatea zonei de amplasament (in profilurile transversale ale str. DOBOSARI si str. Ludovic DAUS) sunt retele publice de utilitati: energie electrica, gaze naturale, telefonie, televiziune prin cablu. Zona beneficiaza de servicii de salubritate asigurate de operatorul municipal.

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, constituit in prezent de teren neconstruit si neimprejmuit cu suprafata totala de 920 mp, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. DOBOSARI nr. 108, fiind identificat prin:

- CAD nr. 64943,
- suprafata 920 mp, teren cu categoria de folosinta arabil:
- proprietate privata a sotilor [REDACTAT]

Imobilul proprietate privata a initiatorului a fost dobandit urmare Actului Notarial autentificat cu nr. 64 / 21 01 2021- Contract de Donatie.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI incadreaza acest perimetru in **UTR nr. 20**, in teritoriu reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru Cartier Nou "CIȘMEA" (aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009), in subzona cu functiunea **LMu1** – *subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban*, vizand construirea de locuinte unifamiliare.

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul care genereaza PUD, prin Certificatul de Urbanism este stabilit un regim special impus terenului privind: **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 **LMu1** reglementata prin PUG (elaborat si aprobat in anul 1997), are urmasorii indicatori:

- procent de ocupare teren		existent	cca. 0,00%
		propus	max. 35,00%)
- coeficient de utilizare teren		existent	cca. 0,00
		propus	max. 1,00
- suprafata parcela construabila		minim	200 mp
- regim de inaltime		existent	0
		propus	max 10 m, 3 niveluri
- aliniamente parcela	stradal		aleea Ludovic DAUS
	lateral		proprietati private private persoane fizice si / sau juridice
	posterior		proprietati private private persoane fizice si / sau juridice
- alinierea constructiilor	stradal		se va reglementa prin PUD;
- retrageri obligatorii	stradal		se va reglementa prin PUD;
	lateral		retras min. 3,00 m pe o latura, cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD
	posterior		cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD;
- accesuri carosabile si pietonale			se vor dimensiona conform anexei nr. 4 la RGU-HG 525/96;
- parcaje			in interiorul parcelei, conform anexei nr. 5 la RGU- HG 525/96;
- echipare cu utilitati			alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie, transport urban, salubritate.

2.3 analiză geotehnică

Studiul geotehnic intocmit pentru acest amplasament de catre SC DRINCON SRL, in luna in mai 2022, precizeaza:

- pentru investigarea amplasamentului s-au efectuat a 2 foraje cu $\phi = 2''$, și adâncimea de 5.00-6.0 m din care s-au recoltat probe tulburate și netulburate.
- Având în vedere caracteristicile construcției precum și condițiile de teren, se estimează pentru ansamblul construcție - teren, o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic moderat.
- Din punct de vedere al riscului la alunecare, zona pe care se afla amplasamentul prezintă un coeficient mediu mare de producere a alunecărilor.
- Beneficiarului i s-a adus la cunoștința faptul ca amplasamentul este situat sub limita de stabilitate trasata prin PUG al municipiului Botoșani si i s-a solicitat o declarație notariala privind acceptul construirii in aceste condiții.
- Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari;
- În apropierea amplasamentului nu se observă fenomene de alunecare a terenului.
- Terenul studiat nu este supus pericolului inundatiilor.

STRATIFICAȚIA TERENULUI. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

În scopul cunoașterii în profunzime a condițiilor de teren s-au realizat 2 foraje geotehnice, la adâncimea de 5.00-6.00 m, din care s-au recoltat probele ce au fost analizate în laborator.

Poziționarea lucrărilor prezentate sunt localizate pe planul de dispunere a prospecțiunilor.

Din analiza și interpretarea rezultatelor de laborator s-a evidențiat următoarea stratificație:

- 0,00 - 1,00 m - Umpluturi si sol vegetal negru;
- 1,00 - 6,00 m - Praf argilos galben, macroporic, sensibil la umezire grupa A.

Din analiza rezultatelor de laborator rezultă că terenul de fundare pe care reazemă sistemul de fundare al construcției este alcătuit dintr-un praf argilos, plastic vârtos, cu compresibilitate mare, sensibil la umezire grupa A.

Apa subterană este situata la adâncimi mai mari de 6.00 m de la CTN (informativ) si are un caracter fluctuant și imprevizibil, in funcție de cantitatea de ape meteorice căzute in zona.

ANALIZA SI INTERPRETAREA DATELOR

1. Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor.
In condițiile geotehnice, geomorfologice, antropice si climatice, amplasamentul are stabilitatea asigurata si nu este inundabil.
2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-un praf argilos, cu caracteristici macroporice, sensibil la umezire grupa A. Terenul este susceptibil la tasari mari si diferențiate.
3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi mai mari de 6.00m de la CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili in fimctie de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal si umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:
 - adâncimii de îngheț - Conform STAS 6054/77 - minim 100... 110 cm;
 - grosimea umpluturilor;
 - respectarea adâncimii minime de fundare - conform NP112/04, tab. 3.1 - Ht+20 cm;
 - încastrarea fundațiilor în stratul de praf argilos macroporic, sensibil la umezire grupa A, adâncime minimă 150 cm;
 - adâncimea de fundare recomandata — 150 cm, in funcție de umpluturile depistate;
5. Portanta stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:
 - o calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - Ppl;
 - o calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - Pprt;

cota	de fundare (m)	latime fundație (m)	Ppl (kPa)	Per (kPa)
	-1.50	1.00	160	180
	-2.00	1.00	180	200

- În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi recalulate conform STAS 3300/2-85. Se va respecta condiția $P_{ef} < P_{pl}$, în caz contrar se va trece la îmbunătățirea terenului de fundare.
6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:
În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de prafargilos galben, sensibil la umezire grupa A.
Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate, sensibil la umezire grupa A.
Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronșonarea clădirilor, funcție de normativele în vigoare.
La proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile normativului NP 125/2010.
7. În cazul când la sistematizarea verticală a amplasamentului vor rezulta diferențe de nivel care nu pot fi preluate prin taluzare, acestea vor fi sprijinite prin sisteme de sprijin din beton armat
Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.
La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:
- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apă;
 - se interzice, lăsarea săpăturilor deschise, timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;
 - Rețelele de alimentare cu apă și canalizare situate în apropierea construcțiilor, se vor amplasa direct în pământ la distanțe mai mari de 3,0 m, iar dacă nu este posibil, se vor amplasa în canale de protecție subterane, la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor.
8. Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:
- sol vegetal, teren mijlociu categoria I-a;
 - praf argilos, teren mijlociu categoria a II a;
9. Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:
- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;
 - terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
 - se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
 - dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;
10. La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.
11. Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilități subterane ale acestuia.
12. Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;
 - după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;
 - la fazele determinante cerute de ISC.
13. La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezenta pe teren a executantului studiului geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.
Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betoanelor se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.
Lipsa acestui proces verbal disculpa geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectată.
14. Adâncimea de îngheța județului Botoșani este cuprinsă între 1.00-1.10 ml.

2.4 analiză a fondului construit

Imobilul care generează PUD - CAD 64943 - este în prezent neconstruit și neimprejmuit. Fata de limitele de proprietate ale imobilului, la nord, est, sud și vest, NU SUNT amplasate clădiri care să se găsească la o distanță mai mică de 15,00 m.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul din str. DOBOSARI nr. 108, proprietate privată a a inițiatorului PUD, se găsește în intravilanul Municipiului BOTOSANI (umare HCL nr. 106 și 255 / 2009 - privind aprobarea documentației de urbanism nr. 15228/2005 - Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru "Cartier Nou - CIȘMEA"), fiind în prezent constituit din:

- **teren** - 920 mp, teren cu categoria de folosință arabil

Imobilul studiat, cu o configurație planimetrică relativ dreptunghiulară, cu laturile lungi pe direcția est și vest, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

nord-vest	20,25 m	CAD 64942, imobil proprietate privată, teren neconstruit
nord-est	17,30 m	CAD 67436, imobil proprietate privată, teren neconstruit
	30,83 m	imobil proprietate privată, teren neconstruit
sud-est	7,97 m	CAD 64944, imobil proprietate privată, teren neconstruit
	12,00 m	CAD 64946, imobil proprietate privată riverani (3 proprietari), - cale de acces
sud-vest	5,99 m	CAD 64946, imobil proprietate privată riverani (3 proprietari), - cale de acces
	43,55 m	CAD 56631, imobil proprietate privată, teren neconstruit.

Bilanțul teritorial al imobilului analizat, în situația existentă, precum și indicatorii urbanistici aferenți acestuia, este următorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			construcții (P)	teren
CAD			mp	mp
suprafața teren	proprietate privată	Act Notarial nr. 64/21.01.2021	0.00	920.00
	CAD 64943			
	din care:	arabil		920.00
		curți construcții		0.00
	TOTAL		0.00	920.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

Accesul la imobilul care genereaza PUD - CAD 64943, este asigurat astfel:

- din str. Ludovic Daus, 136,67 m prin parcela CAD 64946 (cale de acces) la care initiatorul PUD detine cota parte de 1/3 din terenul in suprafata de 935 mp (incheiere OCPI nr 2583 / 16 01 2017) ;
- din str. DOBOSARI, 42,42 m prin parcela invecinata CAD 64942 la care initiatorul PUD are constituit dreptului de servitute (Act Notarial autentificat nr. 319/06 05 2022), si 137,10 m prin parcela CAD 64947 (cale de acces) la care initiatorul PUD are acceptul de trecere al detinatorilor (Act Notarial autentificat nr. 318 / 06 05 2022 si 319 / 06 05 2022).

Imobilul are racorduri la sistemele edilitare publice de apa potabila si canalizare menajera si, beneficiaza de posibilitate de racord la sistemele edilitare publice (existente in profilul transversal al aleii DOBOSARI): gaze naturale, energie electrica, telefonie si salubritate.

2.5 căi de comunicații

Amplasamentul imobilului studiat, aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. DOBOSARI nr. 108, constituit din parcela cadastrala CAD 64943 (teren 920 mp, neconstruit), este situat la o distanta de:

- 136,67 m nord fata de str. Ludovic Daus (drum privat nemodernizat, pamant), pe calea de acces (parcela CAD 64946) la care initiatorul PUD detine cota parte de 1/3 din terenul in suprafata de 935 mp si
- 179,52 m sud fata de str. DOBOSARI (drum public modernizat, asfalt). pe calea de acces la care initiatorul PUD are constituit dreptului de trecere prin imobilele CAD 64942 si CAD 64947 (Act Notarial autentificat nr. 319 / 06 05 2022 si Act Notarial autentificat nr. 318 / 06 05 2022 si 319 / 06 05 2022).

Avand in vedere pozitionarea imobilului care genereaza PUD, precum si starea in care se gasesc cele doua cai de circulatii, optiunea initiatorului este de asigurare a accesurilor (carosabil si pietonal) la imobilul CAD 64943 din str. DOBOSARI – cale de circulatie care apartine domeniului public al municipiului Botosani, caracterizata dupa cum urmeaza:

- artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni;
- profil transversal de 16,50 m latime intre limitele de proprietate (in zona amplasamentului), alcatuit din:
 - carosabil 7,00 m (asfalt), doua benzi, cate una pe sens.
 - laterale - spatii verzi (1,00 m) si trotuare (1,50 m, pavele autoblocante)
 - adiacent limitelor de proprietate sunt dezvoltate spatii verzi si plantate cu latime de 2,00 - 2,50 m.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

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

- Imobilul studiat are racorduri la retelele edilitare de apa-canal existente in profilul transversal al str. Ludovic DAUS, realizate urmare Acordului Definitiv al detinatorului NOVA APASERV nr. 269682 / 20 10 2020 astfel:
 - apa potabila ($Q_{med.zi}=0,61$ mc) si
 - canalizare menajera (teva PVC canalizare Dn 125 mm), la canalul secundar din PIED corugat Dn 250 mm
- exista posibilitati de racord pentru utilitatile necesare: energie electrica, gaze naturale

si telefonie, la sistemele edilitare publice de distributie existente in profilurile transversale ale strazilor DOBOSARI si Ludovic DAUS.

- 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 P+M,*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. DOBOSARI nr. 108.

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. 232 / 01 04 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. DOBOSARI nr. 108 sunt în concordanță cu reglementările privind funcționalitatea dominantă în **UTR nr. 20 - LMu1** - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, ce regim de înălțime de P, P+1, P+2 (până la 10 m).

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

Respectand obiectivele propuse pentru acest obiect de investiții, 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 P+M,"** -, în imobilul cu nr. cadastral CAD 64943 (CF 64943), 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 limitele de proprietate, soluția adoptată pentru amplasarea construcției de locuit are în vedere retrageri de la limitele de proprietate, soluție în care se vor asigura următoarele retrageri minime:

- nord-est 15,85 m fata de limita proprietate la CAD 64942, imobil proprietate privata, teren neconstruit, cu servitute de trecere catre str. DOBOSARI;
- nord-est 2,00 m fata de limita proprietate la CAD 67436, imobil proprietate privata, teren neconstruit;
- sud-est 20,00 m fata de limita proprietate la CAD 64946, cale de acces catre str. Ludovic DAUS. imobil proprietate privata a riveranilor,) la care initiatorul PUD detine cota parte de 1/3 din terenul in suprafata de 935 mp ;
- sud-vest 7,03 m fata de limita proprietate la CAD 56631, imobil proprietate privata, teren neconstruit;

DESCRIEREA FUNCTIONALA - *Principalele caracteristici ale constructiei*

Construcția de locuit propusă se încadrează în următorii indicatori:

- locuința unifamiliară, independentă pe lot, configurată în concordanță cu topografia amplasamentului și orientarea solară, cu 4 camere de locuit (camera de zi și 3 dormitoare), bucatărie, 2 băi, dressing, și spații tehnice;
- circulația pe verticală este asigurată cu o scară interioară;
- regim mic de înălțime
 - 2 niveluri (P+M);
 - înălțime maximă de 10,00 m (raportat la CTS, în zona accesului principal), max. 3 niveluri;
- funcțional și dimensionari ale încăperilor în concordanță cu reglementările legii locuințelor;
- dimensiuni planimetrice 10,95 x 7,70 m
- suprafața construită 84,92 mp
- suprafața desfășurată 159,84 mp

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Sistem constructiv

- Infrastructura fundații continue din beton,
- Suprastructura 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;

	plansee, stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat); inchideri superioare cu acoperis sarpanta cu 4 ape; invelitoare din tigla ceramica (ori metalica, protejata anticoroziv), culoare maro mat sau antracit;
Finisaje interioare	pardoseli + plinte din placi ceramice in incaperi umede (grupuri sanitare bucatarie si spalatorie); pardoseala din parchet in incaperile de locuit; 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);
Tamplarie	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 parcela*

ACCESURI - carosabile si pietonale:

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

- *mentinerea accesului (carosabi si pietonal) din str. Ludovic DAUS*
 - pe calea de acces existenta (parcela CAD 64946) la care initiatorul PUD detine cota parte de 1/3 din terenul in suprafata de 935 mp;
- *infiintarea accesului (carosabi si pietonal) din str. DOBOSARI*
 - pe calea de acces la care initiatorul PUD are constituit dreptului de trecere prin imobilele CAD 64942 si CAD 64947 (Act Notarial autentificat nr. 318 / 06 05 2022 si Act Notarial autentificat nr. 319 / 06 05 2022).

ALEI si PLATFORME CAROSABILE / PARCAJE / ALEI PIETONALE

In prelungirea accesurilor in parcela este prevazuta o alee carosabila (cu servitute de trecere pentru imobilele invecinate - Act Notarial autentificat nr. 319 / 06 05 2022) cu urmatoarele caracteristici (in conformitate cu prevederile HG 525/96, anexa nr. 4 la Regulamentul General Urbanism, art. 4.11.1.- Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu):

- alee (semi)carosabila in interiorul zonelor parcelate, pentru:
 - o acces carosabil la locuinte unifamiliale cu lot propriu;
 - o acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alee (semi)carosabila cu profil transversal de 6,00 m latime (alcatuit din 3,50 m – cu o banda de carosabil si, 2,50 m - supralărgiri de depășire la minim 25 m lungime / parcare laterala, cu o lungime de 45,55 m, cu traseu adiacent limitei de proprietate sud-vestice;
- din aleea (semi)carosabila propusa in interiorul parcelei, in zona de nord a acesteia se propune realizarea unei platforme inierbata de parcare pentru un autoturism (29,5 mp / 3,50 m x 8,50);

Pentru circulatia pietonala in incinta imobilului sunt prevazute alei pietonale configurate astfel:

- trotuar de 1,00 m latime pentru acces la locuinta, perpendicular aleii carosabile din incinta;

- perimetral constructiilor sunt prevazute trotuare de protectie in latime de 0,90 m.

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

Suprafata zonei de circulatii publica in incinta imobilului (aleea (semi)carosabila) este estimata la cca. 261,30 mp, reprezentand o pondere de 28,40% din suprafata terenului de amplasament.

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 (sapatari fundatii) va fi folosit pentru configurarea aleilor carosabile din incinta.

Pentru realizarea IMPREJMUIRII TERENULUI, cu amplasament in interiorul limitelor de proprietate, cu mentinerea imprejmuirii existente pe latura sudica se prevede realizarea unui gard in lungime totala de 126,89 m, pentru care in solutia adoptata se au in vedere urmatoarele sisteme constructive:

- imprejmuire stradala, la aleea (semi)carosabila propusa, pe o lungime de 43,55 m (din care poarta auto in doua canate de 4,00 m si poarta pietonala se 1,00 m), cu gard transparent, avand 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, laterala (nord si sud) cat si posterioara (83,34 m lungime), gard opac, 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 35% din suprafata totala pentru spatii verzi amenajate pe parcela: plantari de arbori fructiferi si decorativi, arbusi, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusi/arbori) in solutia adoptata este estimata la cca. 573 mp, reprezentand o pondere de 62,37% 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 preconizati pentru realizarea constructiilor propuse sunt prevazuti in plansa PUD 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulatiilor

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

In conformitate cu prevederile HG 525/96, anexa nr. 4 la Regulamentul General

Urbanism, art. 4.11.1.- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, a Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane aprobate prin ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 și a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993, prin soluția adoptată, având în vedere servitutele de trecere stabilite atât pentru parcela care generează PUD (CAD 64943) cât și pentru și cea învecinată la nord (CAD 64942), care vin în completarea cailor de acces existente la nord CAD 64947 și la sud CAD 64946, se asigură continuitatea circulației între str. DOBOSARI și str. Ludovic DAUS.

Pentru calea de acces astfel constituită, cu traseu între str. DOBOSARI și str. Ludovic DAUS, se prevăd următoarele caracteristici:

- alee (semi)carosabilă *strada de categoria a IV-a, de deservire locală* cu
 - o profil transversal de 6,00 m lățime,
 - cu o bandă de carosabil de 3,50 m,
 - supralărgiri de depășire de 2,50 m prevăzute la minim 25 m lungime și
 - spații de parcare laterala) între supralărgiri de depășire
 - sistem constructiv pavele carosabile, autoblocante, pozate pe un pat de nisip

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

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Juridic imobilul analizat, cu suprafața totală de 920 mp, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe aleea DOBOSARI la nr. 108A, fiind identificat astfel:

- CAD nr. 64943, 920 mp, teren cu categoria de folosință arabil;
- proprietate privată a lui [REDACTAT]
(Act Notarial autentificat cu nr. 64 / 21 01 2021);
- teren neconstruit și parțial împrejmuit

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI încadrează acest perimetru în **UTR nr 20**, în subzonă cu funcțiunea **LMu1 – exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban și echipare edilitară de tip urban, cu regim mic de înălțime, P, P+1, P+2 (pană la 10 m)**.

Pentru imobilul studiat funcțiunea propusă este în concordanță cu funcțiunea urbanistică a amplasamentului.

Pentru configurarea profilului transversal al căii de acces în zona aferentă imobilului, în condițiile reglementate pentru o *strada de categoria a IV-a, de deservire locală*, cu o bandă de circulație carosabilă de 3,50 m lățime, cu retrageri pentru depășire sau zone de parcare laterala de 2,50 m lățime, prin retragerea cu 6,00 m a aliniamentului împrejmuirii stradale față de limita de proprietate, **se propune trecerea în circulație publică a suprafeței necesare de 261,30 mp.**

Realizarea obiectivului dorit de către inițiatori, respectiv efectuarea lucrărilor de construire pentru " **CONSTRUIRE LOCUINȚA P+M,**" în imobilul existent, în BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 108, **nu implică alte modificări 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 clară a funcțiilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
 - realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacentă 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 în vecinătate și clădirile propuse pe amplasament.

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

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

Soluția de amplasament propusă pentru clădirea de locuit are în vedere asigurarea unor aliniamente retrase față de limitele de proprietate

- nord-est 15,85 m față de limita proprietate la CAD 64942, imobil proprietate privată, teren neconstruit, cu servitute de trecere către str. DOBOSARI;
- nord-est 2,00 m față de limita proprietate la CAD 67436, imobil proprietate privată, teren neconstruit;
- sud-est 20,00 m față de limita proprietate la CAD 64946, cale de acces către str. Ludovic DAUS. imobil proprietate privată a riveranilor,) la care inițiatorul PUD detine cota parte de 1/3 din terenul în suprafața de 935 mp ;
- sud-vest 7,03 m față de limita proprietate la CAD 56631, imobil proprietate privată, teren neconstruit;

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 în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Pentru investiția propusă a se realiza pe acest amplasament - *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim mic de înălțime
 - maxima 3 niveluri;
 - maxima de 10,00 m (raportat la CTS, în zona accesului principal).

3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M*, in BOTOSAN, pe str. DOBOSARI nr. 108, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite la suprafața de 920 mp, detinuta de catre initiator in proprietate.

Indicatorii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, 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 construcții și agricole.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizării existente a unor suprafețe de teren, urmărind obținerea unei ponderi satisfăcătoare a suprafețelor destinate spațiilor verzi și plantate.

În soluția propusă (PUD 03 – reglementari urbanistice) se prevede că după terminarea lucrărilor de construire (clădiri și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizează 573,78 mp (62,37% din suprafața terenului de amplasament).

Pe aceste suprafețe de teren sunt prevăzute înființări de plantație arboricolă la limitele de proprietate, completată cu gard viu, peluze înierbate și covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta intervenție urbanistică, atât pentru situația existentă cât și pentru cea propusă este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafața de teren detinută în proprietate de către inițiatori, este însoțit de următorii indicatori:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		920.00	100.00	920.00	100.00
CAD 64943	proprietate privata				
din care:	functiune LMu1 - exclusiv rezidentiala cu echipare edilitara de tip urban			920.00	100.00
	trecut in circulatie publica pentru - cai de comunicatie rutiera			261.30	28.40
	circulatii - alee (semi)carosabila	0.00	0.00	261.30	28.40
	constructii	0.00	0.00	84.92	9.23
	SC			84.92	
	SD			169.84	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	573.78	62.37
	POT %	0.00		9.23	
	CUT	0.00		0.18	

3.10 echipare tehnico edilitară

Având în vedere caracteristicile și amplasamentul rețelelor urbane de utilități existente în zona de amplasament, pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,** în BOTOSANI str. DOBOSARI nr. 108, se are în vedere asigurarea utilitatilor necesare, după cum urmează:

Alimentare cu apă și Canalizare menajera

- Imobilul studiat beneficiază de racorduri la rețelele edilitare de apă-canal existente în profilul transversal al str. Ludovic DAUS, cu traseu de cca 127 m în profilul căii de acces (CAD 64946), racorduri realizate urmând Acordului Definitiv al detinatorului NOVA APASERV nr. 269682 / 20 10 2020 astfel:
 - apă potabilă ($Q_{med.zi}=0,61$ mc) și
 - canalizare menajera (teva PVC canalizare Dn 125 mm), la canalul secundar din PIED corugat Dn 250 mm

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

- soluția adaptată prevede realizarea unui racord, cu traseu de cca 179 m în profilul căii de acces (CAD 64947), la rețeaua urbană de distribuție energie electrică LEA 0,4 kV existentă în profilul transversal al str. DOBOSARI;
- 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 adaptată prevede realizarea unui racord, cu traseu de cca 179 m în profilul căii de acces (CAD 64947), la rețeaua urbană de distribuție gaze naturale existentă în profilul transversal al str. alea DOBOSARI;
- bransamentul va fi contorizat la limita de proprietate continuat cu o rețea de încălzire pozată aerian pentru alimentarea consumatorilor casnici.
- pentru încălzirea încăperilor, agentul termic va fi furnizat de o centrală murală / 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 P+M," în municipiul BOTOSANI, pe alea DOBOSARI nr. 108A, este rezultată urmând unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă cât și tendințele de perspectivă previzibile a se dezvolta 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 admisă în caracterul funcțional al zonei, așa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 20**.

Soluția adoptată pentru realizarea acestui obiectiv de investiție necesită:

- **menținerea funcționalității urbanistice** pentru suprafața de teren de **920 mp**, localizată în **UTR 24**, reglementată prin PUZ pentru **LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, cu echipare de tip urban, având regim mic de înălțime: - P, P+1, P+2 (până la 10 m)**.
- **trecerea în circulație publică a suprafeței de teren de 261,30 mp**, necesară pentru configurarea profilului transversal al străzii aleea DOBOSARI în condițiile reglementate pentru aleea (semi)carosabilă - *strada de categoria a IV-a, de deservire locală* (profil stradal propus), având o bandă de circulație carosabilă de 3,50 m lățime și o supralărgire (pe latura estică) de 2,50 m care asigură la max. 25 m zone de retragere pentru depășire și între acestea spații de parcare laterale.

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 aleii DOBOSARI.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

iulie 2021

LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

Vieru Constantin

domiciliat in municipiul Botoșani, str. Sucevei nr.1, et.3, Ap.13 Botoșani

Asavi Gheorghe

domiciliat in municipiul Botoșani, str. Doboșari nr.106

Stanciu Liviu

domiciliat in loc. Tudor Vladimirescu, comuna Albești, jud Botoșani str. Scolii

Ciuraru Sabina

domiciliat in municipiul Botoșani, str. Doboșari nr.108

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez