



PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

MUN. BOTOȘANI, JUD. BOTOSANI, CF 68301

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN
ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**

beneficiar:	SANDU ADI - MARIAN	
elaborator:	S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.	
contract:	87.2023	
număr proiect:	87/2023	
faza de proiectare:	PUD	revizia: 00
perioada de elaborare:	martie 2024	



CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

faza proiectare:	PUD
beneficiar:	SANDU ADI - MARIAN Mun. Botoșani, jud. Botoșani, str. Dreptății nr. 6, et. 3, ap. 15
proiectant general	SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL Mun. Botoșani, str. Poștei nr. 9, cam. 415A și cam. 416A, J07/285/2016, CIF RO 36169265, Tel +40 743 756 595, email office@str8project.ro Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC
urbanism	SC CONCEPT SRL Botoșani Botoșani, str. Gen. Gheorghe Avrămescu nr. 28B J07/886/92; CIF 3199286; tel +40 744 527 303 email dbotez@gmail.com Coordonator de urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ Drept de semnătură D 1235 / 20 11 2008
Instalații	SC INGRID DESIGN SRL București, str. Arhiepiscopul Calist nr. 6, Sector 2 J40/12597/2019; CIF 41671798; tel +40 723 550 395 Proiectant edilitare ing. Marian ENE

SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

Arh. Ionuț MATEIUC

MARTIE 2024



COLECTIV DE ELABORARE

I.01 PROIECTANT GENERAL

- S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL
 - ARH. IONUȚ MATEIUC

I.02 PROIECTANT URBANISM

- S.C. CONCEPT SRL
COORDONATOR URBANISM
 - ARH. DAN OCTAVIAN BOTEZ

I.03 PROIECTANT EDILITARE

- S.C. INGRID DESIGN SRL
 - ING. MARIAN ENE



BORDEROU PIESE SCRISE

Cuprins

PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI	0
I.01 Proiectant general	2
I.02 Proiectant urbanism	2
I.03 Proiectant edilitare	2
Capitolul I. Introducere	5
I.01 Date de recunoaștere a documentației	5
I.02 Obiectul lucrării – tema program.....	5
I.03 Structura planului urbanistic de detaliu	6
I.04 VALOAREA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD	6
I.05 MOD DE PREZENTARE.....	7
Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice	7
II.01 CARTEA FONDULUI CONSTRUIT	7
II.02 REGIMUL JURIDIC – ECONOMIC – TEHNIC.....	8
II.03 Analiza geotehnică	9
II.04 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT.....	16
II.05 CĂI DE COMUNICAȚII	16
II.06 Echiparea edilitară	17
Capitolul III. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ	18
III.01 Elemente de temă.....	18
III.02 Descrierea soluției de organizare arhitectură - urbanistică.....	19
III.03 ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR	23
III.04 regimul juridic și circulația terenurilor.....	24
III.05 REGIMUL DE ALINIERE	25
III.06 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	26
III.07 UTILIZAREA TERENULUI	27
III.08 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.....	27
III.09 BILANȚ TERITORIAL	27
III.10 Echiparea edilitară	28
III.10.1 Alimentarea cu apă	28
III.10.2 Instalația de canalizare menajeră interioară	28
III.10.3 Alimentarea cu energie electrică	28
III.10.4 Telecomunicații.....	28
III.10.5 Alimentarea cu gaze naturale, asigurare încălzire	29
III.10.6 Gospodărie comunală.....	29
Capitolul IV. Concluzii	29



BORDEROU PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1 : 2000
PUZ 02	Situație existentă	sc. 1 : 200
PUZ 03	Reglementări urbanistice	sc. 1 : 200
PUZ 04	Reglementări – echipare edilitară	sc. 1 : 200
PUZ 05	Reglementări – circulația terenurilor	sc. 1 : 200

SC STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

Arh. Ionuț MATEIUC



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

a. Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

b. Inițiator:

SANDU ADI - MARIAN

c. Proiectant general

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE SRL

d. Proiectant urbanism

S.C. CONCEPT SRL BOTOȘANI

e. Data elaborării

MARTIE 2024

I.02 OBIECTUL LUCRĂRII – TEMA 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 parcelă de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 508 / 24.08.2023 eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”, în imobilul proprietate privată, deținut de Sandu Adi - Marian, în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, jud. Botoșani, nr. cad. 68301.

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

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat, localizat în **UTR nr. 59** și, propunerea soluției optime pentru dezvoltarea funcțiunii urbanistice **LMu1** (funcțiune dominantă în UTR) - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, P, P+1, P+2, înălțimi până la 10 m
- 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 aceasta zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile și reglementările și servituțile de



urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al Municipiului Botoșani.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr.508 / 24.08.2023.

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

I.03 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă pe amplasament 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, 1/200 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.

I.04 VALOAREA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru



problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință 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.

I.05 MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de două 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.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.01 CARTEA FONDULUI CONSTRUIT

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei locuințe unifamiliale, cu amplasament independent pe lot, având regim de înălțime de P+1E, cât și a anexelor aferente: foisor, împrejmuirea terenului și branșamente utilități este constituit din imobilul identificat cu CAD/CF 68301.

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. 59**, în subzona cu funcționalitatea:

LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, P, P+1, P+2, înălțimi până la 10 m.

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOȘANI, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante. Zona în care se află imobilul beneficiază de o dezvoltare a funcțiunii principale dominante, terenurile vecine nu dețin construcții, însă există intenții din partea proprietarilor de construire și aducere a utilităților în zonă. În situația existentă, imobilul studiat beneficiază de o cale de acces, fără rețele edilitare de distribuție în profilul transversal.

Imobilul analizat este situat pe latura nord-estică a DE 385/1, arteră de circulație din care este asigurat în prezent accesul carosabil și pietonal la amplasament.



Acest teritoriu de intravilan - zona studiată din vecinătatea amplasamentului – cunoaște în ultima perioada un proces activ de propunere de edificare urbanistică manifestat preponderent prin dezvoltarea fondului construit și modernizarea / completarea echipării edilitare de tip urban.

Intervențiile urbanistice efectuate în zonă, în ultimii ani au avut ca obiect realizarea construcțiilor locuit, cu clădiri edificate în condițiile exigențelor actuale cu materiale construcție moderne, durabile.

Amplasamentul studiat, este constituit din parcela cadastrală CAD 68301 (teren 1100 mp, în prezent neconstruit și neîmprejmuit, fiind accesibil din calea de acces ce delimitează terenul la sud-vest.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidențiază diferențe nesemnificative ale cotelor de nivel de aproximativ 1,14 m, cu descreștere pe direcția vest-est, pe distanța de 47 m, având valori de 174,04 la limita de proprietate din vest, respectiv de 172,90 la limita de proprietate est.

Zona de amplasament dispune în prezent de echipare cu rețele publice de energie electrică și telefonizare.

II.02 REGIMUL JURIDIC – ECONOMIC – TEHNIC

Juridic imobilul care face obiectul prezentului PUD (teren neconstruit în suprafața totală de 1100 mp), este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, jud. Botoșani, intravilan, identificat prin:

- CAD nr. 68301;
- suprafața de 1100 mp, teren cu categoria de folosință arabil;
- proprietate privată SANDU ADI - MARIAN.

Imobilul proprietate privată a beneficiarului (CAD nr. 68301), a fost dobândit de către acesta ca urmare Actului Notarial autentificat cu nr. 1516 /2021.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOȘANI încadrează acest perimetru în **UTR nr. UTR 59**, cu funcțiunea dominantă **LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, P, P+1, P+2, înălțimi până la 10 m.**

Pentru această UTR, respectiv pentru imobilul studiat, prin Certificatul de Urbanism este stabilit regimul special impus terenului: **interdicția temporară de construire până la întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu și aprobarea acestuia de către Consiliul Local.**

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosință actuală de **arabil**.

Pentru această zonă sunt stabilite **reglementări fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare D**.

Regimul tehnic care caracterizează amplasamentul studiat, pentru funcționalitatea **LMu1** reglementată prin PUG, are următorii indicatori:



materialelor din elementele structurii de rezistență, cum ar fi "rezonanța" sau "oboseala". Numai pentru seismele puternice, denumite "mari" sau "majore" riscul afectării parțiale sau totale a întregului fond construit (mai puțin construcțiile, foarte puține ca număr, adaptate antiseismic și echipate special), este maxim. În condițiile seismelor normale, perioada proprie a seismului, corelată cu perioadele proprii de vibrație a structurilor de rezistență, poate determina mărirea sau micșorarea (între limitele importante), a riscului afectării construcțiilor. Poziția unei localități față de zona epicentrală și direcția de propagare, aspecte de care se ține seama în actuala zonare seismică a teritoriului, condiționează și ele riscul seismic. În condițiile apariției și dezvoltării unui seism, este posibilă producerea următoarelor efecte:

- prăbușiri totale sau parțiale de construcții, avarierea unora dintre clădiri în zonele intens construite;
- înclinări sau răsturnări de clădiri, ca urmare a unor deplasări / tasări ale terenului de fundare;
- modificări de amplasamente în zone populate, prin deplasarea / alunecarea unor mase mari de pământ, activarea unor alunecări de teren, apariția de prăbușiri de scoarță sau umflături (ebulmente) ale acestora - aceste fenomene conduc la colapsul întregului fond edificat;
- ruperea căilor de comunicație - afectarea de regulă a lucrărilor de artă sau de protecție;
- ruperea rețelelor de utilități – instalarea unor dezastre complementare: ecologice, incendii, chimice;
- avarierea sau cedarea unor îndiguiuri la amenajările hidrotehnice - instalarea unor dezastre complementare.

Potrivit prescripțiilor tehnice în vigoare, teritoriul din zona studiată este expus, comparativ cu alte zone ale țării, unui risc mediu sau chiar redus, astfel:

- standardul 11100/1-91 precizează într-o zonă cu gradul seismic 71;
- normativul pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P 100 - 1/2013, introduce și alți parametri de calcul, respectiv K_s și T_c ; comparativ cu alte zone ale țării și valorile acestor coeficienți ($K_s = 0,15; 0,20$ și $T_c = 0,7$) sunt relativ reduse.

De asemenea, succesiunea straturilor geologice în zonele intens construite ale județului, normale din punctul de vedere al concepției sistemelor de fundare și adâncimii fundațiilor, nu conduc la riscuri suplimentare la seism, de tipul tasărilor mari, specifice terenurilor macroporice, lichefierii de terenuri, etc. Luând în calcul repartiția populației localității pe zone (cartiere) și structura de rezistență a clădirilor, este posibil, ca în cazul producerii unui cutremur de 7 - 8 grade pe scara Richter în zona Vrancea, teritoriul localității să fie afectat foarte puțin. Prin urmare, seismele normale declanșate în zona Vrancea, vor afecta într-o măsură redusă teritoriul municipiului Botoșani.

Municipiul Botoșani este situat în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești -Borzești-Todireni.

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

Încadrarea seismică este în conformitate cu "Codul de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P 100 - 1/2013.



În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 - 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici : $a_g = 0,20g$;

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani. Perioadă de colț $T_c=0,7$ sec.

Date geologice generale

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioara și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord – est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei - sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lăsând impresia ca provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județului Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o energie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea și înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică și anume structura monoclinală: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanți mai abrupti spre N și NV (relief de custe) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de custe evidențiază povârnișuri în pantă abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu: Coasta Ibaneștilor povârniță spre valea Prutului de la hotarul de nord al țării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni și Dăngeni, Coasta Sitnei la sud de Sulița-Hlipiceni. Reversul custeii este alcătuit din planuri prelungi în pantă lină spre S,SE: custeii sunt bine înșorite, ca și podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însușiri favorabile pentru cultura plantelor.

Văile care brazdează Câmpia Jijiei Superioare, pe direcția generală NV-SE, sunt puternic adâncite (60-100m), prezentând șesuri aluviale și 3-4 niveluri de terase.

O altă caracteristică a reliefului este imprimată de cuvertura formațiunilor loessoide care acoperă culmile dealurilor joase din bazinul Jijiei și al Bașeului până la Prut, prezentând deosebiri față de cele din sudul țării. Aceasta cuvertură a fost definită ca fiind alcătuită din luturi loessoide dezvoltate prin procese diagenetice.



Condiții climatice

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentaism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de - 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 m/m cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie - august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Considerații hidrologice

Județul Botoșani se întinde între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării. Municipiul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului. Apele curgătoare au majoritatea direcția de curgere nord-vest - sud-est și sunt formate din râurile Siret, Prut și Jijia, cu afluenții lor. Râurile, pârâurile, bălțile și iazurile sunt puternic influențate de caracteristicile climei temperat-continentale.

În ceea ce privește orașul Botoșani, acesta este încadrat de două râuri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei - 65 km) și Dresleuca, un afluent al Sitnei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord- vest (23,6 %) sud- est(18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord-est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

Încadrarea obiectivului în "Zone de risc"

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a, zona de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- **Zona 7₂** de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți;
- **Zonă cu potențial mediu** de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100 ÷ 110cm.

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate



Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic.

Forajul 1

0,00 - 0.60 m - sol vegetal;

0,60 - 3,50 m - argilă prăfoasă, galbenă vârtoasă , ml. 2,50 culoarea devine cafenie;

3,50 - 4,80 m - argilă nisipoasă, galbenă , vârtoasă

Apa nu apare .

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.

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Încadrarea lucrării într-o anumită categorie geotehnică sau a părților din lucrare în diferite categorii geotehnice

În vederea stabilirii exigențelor proiectării, Normativul NP 074/2022 introduce trei Categoriile geotehnice asociate cu riscul geotehnic considerat ca fiind redus în cazul Categoriei geotehnice 1, moderat în cazul Categoriei geotehnice 2 și mare în cazul Categoriei geotehnice 3. Pentru definirea riscului geotehnic sunt luați în considerare cinci factori: condițiile de teren, apa subterană, clasa de importanță a construcției, vecinătățile și zona seismică.

Urmând metodologia descrisă în Normativul NP 074/2022, punctajul atribuit celor cinci factori menționați este următorul:

Factori avuți în vedere	Corelare	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valoarea accelerației terenului a_g conform P100-1/2013	$a_g = 0,20g$	2
Risc geotehnic	Moderat	10 puncte

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel:

Nr. crt.	Risc geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3



Menționăm faptul că pentru condițiile de teren din tabelul B4, s-au făcut aprecieri ale litologiei formațiunilor geologice traversate prin foraje în conformitate cu tabelul B3 din indicativul de mai sus menționat.

Astfel, cu un punctaj total de 10 puncte, riscul geotehnic este moderat, iar Categoria geotehnica este 2.

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului

Terenul studiat se află amplasat pe un versant cu energie mare de relief. În contextul actual terenul nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatorilor intervenției privind amenajarea și realizarea de noi construcții (măsuri prezentate în capitolul concluzii și recomandări).

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

Forajul 1

0,00 - 0.60 m - sol vegetal;

0,60 - 3,50 m - argilă prăfoasă, galbenă vartoasă, ml. 2,50 culoarea devine cafenie;

3,50 - 4,80 m - argilă nisipoasă, galbenă, vârtosă

Apa nu apare.

Amplasamentul studiat se afla amplasat pe un versant cu energie mare de relief. În contextul actual terenul nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.

Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatorilor intervenției 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 în versant.

Se vor elimina zonele de contrapantă care acumulează ape pe 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 acestuia.

Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se va proceda la înierbarea și plantarea de 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 etc) 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.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos, galben, vârtos.



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 poate adopta fundarea directă în complexul argilos prăfos, galben, vârtos.

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează:

$P_{conv.baza} = 220\text{Kpa}$ în forajul executat apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea la care a fost realizat forajul.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos.

Complexul argilos prăfos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p = 70\text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

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.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului PI00-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- $a_g = 0,20\text{ g}$;

- $T_c = 0,7\text{ sec}$.

Conform normativului NP074-2022 terenul se încadrează:

- Rise geotehnic: moderat

- Categoria geotehnică: 2.

Recomandări

În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare inclusiv P.S.I.

La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de tuerarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a inginerului care a efectuat prezentul studiu geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.

Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betonului se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii și calității terenului de fundare.

Lipsa acestui proces verbal disculpă geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectată.



Se vor respecta prevederile referitoare la normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din "Reglementul privind protecția și igiena muncii în construcții" aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

II.04 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Imobilul analizat - CAD 68301 - este în prezent neconstruit și neîmprejmuit.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul studiat, proprietate privată, se găsește în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, fiind în prezent constituit din:

- **teren neconstruit** - 1100 mp, teren cu categoria de folosință *arabil*

Imobilul studiat, cu o configurație planimetrică rectangulară, are următoarele dimensiuni și vecinătăți.

Nord-Vest	35,32 m	CAD 68300 imobil proprietate privată, Nechifor Ionuț
Nord -Est	30,79 m	Imobil proprietate privată, Amariei Mihai
Sud - Est	35,44 m	CAD 70143, imobil proprietate privată
Sud-Vest	31,93 m	Cale de acces DE 385/1

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

BILANT TERITORIAL/EXISTENT			construcții	teren
nr. cad			mp	mp
suprafața teren		arabil		
	din care			
68301	proprietate privată (SANDU ADI - MARIAN)		0	1100
	TOTAL		0	1100
		POT	%	0
		CUT		0

Imobilul existent nu are racorduri la sistemele publice de utilități, dar beneficiază de posibilitate de racord la sistemele edilitare de distribuție existente în zona: energie electrică, telefonizare.

II.05 CĂI DE COMUNICAȚII

Amplasamentul imobilului studiat, este situat în partea de sud a intravilanului municipiului Botoșani, la ieșirea din municipiu către Târgu FRUMOS (Iași, București). Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic, este situat pe latura estică a străzii Șoseaua Iașului (arteră principală care leagă amplasamentul de oraș). Accesul de la Șoseaua Iașului spre amplasament se realizează prin Aleea Pajiștei, situată la o distanță de aproximativ 400 de m iar apoi pe DE385/1 – Drum pietruit.

Strada Șoseaua Iașului, are profilul transversal alcătuit din:



-Șoseaua Iașului

-4 benzi de circulație carosabilă (două pe sensul către ieșirea spre Târgu Frumos, Iași, iar celelalte două benzi în sensul către centrul municipiului)

-trotuare pietonale laterale: (pavele autoblocante) de cca 1,5 m lățime adiacent carosabilului

-pistă pentru biciclete de 1,2 m lățime pe sensul de ieșire din municipiu

-benzi de spații verzi și plantate la limita parcelelor riverane cu lățime variabilă de până la 3 m

- Aleea Pajiștei

- în curs de modernizare

-2 benzi de circulație carosabilă, câte una pe sens

- trotuare pietonale laterale: (pavele autoblocante) de cca 1,5 m lățime adiacent carosabilului

-pistă pentru biciclete de 1,0 m lățime dispusă în partea de sud a străzii

-benzi de spații verzi și plantate la limita parcelelor riverane cu lățime variabilă

- DE 385/1

-1/2 benzi de circulație carosabilă (4m lățime)

- fără trotuare laterale

- fără spații verzi amenajate

Calea publică de acces, DE 385/1 – Drum pietruit care pornește din Aleea Pajiștei, în concordanță cu reglementările în vigoare, poate fi considerată o stradă urbană de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul riveranilor și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. (definiție din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor actualizat 2018)

Starea fizică în care se prezintă această cale de acces, evidențiază necesitatea efectuării unor lucrări de reabilitare și configurare pentru conformarea în condițiile standardelor specifice actuale.

II.06 ECHIPAREA EDILITARĂ

Analiza situației existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico-edilitară evidențiază următoarele aspecte:

- imobilul studiat nu este echipat cu utilitățile necesare;
- există posibilități de racord la sistemele edilitare publice pentru: energie electrică și telefonie.
- în zonă nu sunt înființate rețele publice de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică - a consumatorilor din incinta imobilului este asigurată din postul de transformare propus în cadrul amplasamentului. Va exista un aparat de măsură și control



amplasat la împrejmuirea stradală. Distanța aproximativă de racord la cel mai apropiat punct este de aproximativ 500 de m. Pe amplasament nu există rețele urbane de distribuție energie electrică care să necesite deviere ori dezafectare.

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin intermediul unui puț forat dispus pe amplasament. Sistemul local de alimentare cu apă este alcătuit din puț forat hidrofor și rețea de alimentare a consumatorilor din locuință. În cadrul amplasamentului nu există rețele urbane de distribuție apă potabilă care să necesite deviere ori dezafectare.

Canalizarea tuturor funcțiunilor va fi racordată la fosă septică dispusă în partea de sud a amplasamentului. Sistemul local de canalizare este alcătuit din cămine de racord pentru preluarea apelor uzate prevenite din construcțiile de locuit și conducte de canalizare pentru dirijarea și colectarea acestora într-o fosă septică (1,71 m diametru și 2,20 înălțime, cu o capacitate de aprox. 3770 l), amplasată subteran în vecinătatea împrejurii stradale.

Se vor asigura condiții optime pentru racordul la rețelele edilitare ce se vor înființa în această zonă.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurată de centrală pe peleți.

La amplasarea construcțiilor se va ține seama de avizele eliberate de către deținătorii rețelelor de utilități existente în zona studiată.

CAPITOLUL III. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

Ca urmare a 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:

III.01 ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI", în imobilul din intravilanul BOTOȘANI, jud. Botoșani, CAD 68301.

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

Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate și a condiționărilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 508 / 24.08.2023 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 construibilitate 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 studiat sunt în concordanță cu reglementările privind funcționalitatea dominantă în **UTR nr. 59 - LMu1** – subzonă exclusiv rezidențială de tip urban, P, P+1, P+2, înălțimi de până la 10 m.

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUD, 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 modul de asigurare a accesurilor la obiectiv precum și soluționarea circulațiilor carosabile, respectiv pietonale, precum și a parcărilor 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.

III.02 DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURĂ - URBANISTICĂ

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiect de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea 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 LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** -, se propune următoarea zonificare funcțională:

A SUBZONĂ EDIFICABILĂ – clădire de locuit

RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, orientarea solară și poziționarea față de calea de acces din str. DE 385/1, 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-est minim 10,00 m față de limita proprietate la Amariei Mihai, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;



sud-est minim	7,00 m	față de limita proprietate la CAD 70143, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;
sud-vest minim	15,72 m 12,38 m	față de limita proprietate la calea de acces; față de aliniamentul propus pentru împrejmuirea stradală, retras cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m
nord-vest minim	11,60 m	față de limita proprietate la CAD 68300, imobil proprietate privată Nichifor Ionuț, teren liber de construcții ce va fi construit cf. PUD aprobat prin HCL 493/31.10.2022

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ - Principalele caracteristici ale construcției

Construcția de locuit propusă se încadrează în următorii indicatori:

- locuință unifamilială cu amplasament independent pe lot, configurată în concordanță cu topografia amplasamentului și orientarea solară, cu 4 camere de locuit (cameră de zi și 3 dormitoare), bucătărie, 1 baie, 1 grup sanitar, dressing, debara și spații de circulație;
- regim de înălțime:
 - parter și etaj
 - înălțime maximă de 5,40 m la streșină, respectiv 8,30 m la coamă (raportat la CTS, în zona fațadei posterioare);
- funcțional și dimensionare a încăperilor în concordanță cu reglementările legii locuințelor;
- dimensiuni planimetrice 9,70 x 11,20 m (inclusiv terasele acoperite)
- suprafață construită 118,30 mp
- suprafață desfășurată 194,70 mp

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistem constructiv:

Infrastructura:

- fundații continue din beton

Suprastructura:

- zidărie portantă din cărămidă GVP de 25 cm grosime, cu asigurarea protecției termice la pereții exteriori (termoizolație vată minerală - 10 cm grosime); compartimentări interioare cu zidărie din cărămidă cu goluri orizontale de 15 cm grosime;
- planșeu, stâlpișori 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 gri antracit;

Finisaje interioare:

- pardoseli + plinte din plăci ceramice în încăperi umede (grupuri sanitare, bucătărie și spălătorie); pardoseală din parchet în încăperile de locuit;



- tencuieli cu mortar de var ciment la pereți și tavane; vopsitorii lavabile pentru pereți din zidărie și tavane; zone placate cu faianță (grupuri sanitare, bucătărie);

Tâmplărie:

- interioară din lemn;
- exterioară din lemn stratificat cu geam termopan, culoare gri antracit;

Finisaje exterioare: tencuieli granulate, placaje de piatră naturală în culori pentru soclu și bej pentru registrul parterului care va fi decorat cu nuturi orizontale de 2x2cm pe tot perimetrul construcției. Ferestrele și ușile vor avea ancadramente din polistiren extrudat vopsit alb. Registrul etajului va fi din tencuieli decorative de culoare albă.

Instalații: obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canal, energie electrică, termice; agentul termic va fi asigurat cu centrală termică cu combustibil solid.

B – ANEXE GOSPODĂREȘTI (foișor)

RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, orientarea solară și poziționarea față de calea de acces către DE385/1, soluția adoptată pentru amplasarea construcției foișorului are în vedere retrageri de la limitele de proprietate:

FOIȘOR

nord-est minim	4,00 m	față de limita proprietate la Amariei Mihai, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;
sud-est minim	21,850 m	față de limita proprietate la CAD 70143, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;
sud-vest minim	25,15 m 22,03 m	față de limita proprietate la calea de acces; față de aliniamentul propus pentru împrejmuirea stradală, retras cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m
nord-vest minim	4,05 m	față de limita proprietate la CAD 68300, imobil proprietate privată Nichifor Ionuț, teren liber de construcții ce va fi construit cf. PUD aprobat prin HCL 493/31.10.2022.

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ - Principalele caracteristici ale construcției

Construcția anexă a locuinței (ampl. propus), se încadrează în următorii indicatori:

- anexă gospodărească cu amplasament independent pe lot, cu un spațiu util: foișor de grădină
- accesul este asigurat din aleile pietonale prevăzute în incinta imobilului;
- regim de înălțime: un nivel (parter);
- înălțime maximă (raportat la CTS, în zona posterioară): 3,50 m la streșină, respectiv 5,00 m la coamă
- dimensiuni planimetrice - 5,00 x 6,15 m
- suprafață construită = suprafață desfășurată: 30,75 mp



SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistem constructiv

Infrastructura:

- fundații continue din beton,

Suprastructura:

- din zidărie portantă și popi din lemn;
- închideri superioare cu acoperiș șarpantă cu patru ape;
- învelitoare din țiglă ceramică (ori metalică, protejată anticoroziv), culoare maro mat sau gri antracit;

Finisaje interioare:

- pardoseli și plinte din plăci ceramice;
- tencuieli cu mortar de var ciment la pereți și vopsitorii lavabile;

Finisaje exterioare: tencuieli decorative de culoare albă cu nuturi orizontale, soclu placat cu piatra naturală;

Instalații: se prevăd instalații de apă, canal, energie electrică.

C – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE – AMENAJARE INCINTĂ, SISTEMATIZARE

Având în vedere configurația topografică a terenului din zona studiată, pentru realizarea construcției de locuit și a platformelor drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii și dirijării apelor meteorice la rigolele stradale, în soluția propusă nu se impun lucrări speciale de sistematizare pe verticală.

Pământul rezultat urmare a lucrărilor de terasamente (săpături fundații) va fi folosit pentru configurarea aleilor carosabile din incintă.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 10% pentru spații verzi amenajate pe parcelă: plantări de arbori fructiferi și decorativi, arbuști, înființarea de covoare florale, suprafețe înierbate, plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafața de teren amenajat cu spații verzi și plantate (gazon/arbuști/arbori) este estimată la. 657,95 mp, reprezentând o pondere de 54,80% din suprafața terenului de amplasament a locuinței.

Pentru realizarea *ÎMPREJMUIRII TERENULUI*, cu amplasament în interiorul limitelor de proprietate se prevede realizarea unui gard în lungime totală de 132,94 m, pentru care în soluția adoptată se au în vedere următoarele sisteme constructive:

-împrejmuire stradală de 31,39 m la calea de acces, cu amplasament retras față de limita de proprietate cu 3,12 m în punctul de sud-est și 3,43 m în punctul de sud-vest, din care poarta auto glisantă de 3,50 m și poarta pietonală de 1,30 m), gard transparent, cu înălțime maximă de 2,10 m, alcătuit din: fundație continuă de beton, elevație de cca 40 cm înălțime, stâlpi din b.a. sau metalici și panouri confecționate din profile metalice, vopsitorii culoare gri antracit;



-împrejmuire laterală și posterioară (101,55 m lungime la limitele de proprietate), cu gard opac, cu înălțime maximă de 2,10 m, alcătuit din: fundație continuă de beton, elevație de cca 40 cm înălțime, stâlpi metalici și panouri confecționate din panouri metalice (ori lemn), vopsitorii culoare gri antracit sau maro.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faze de proiectare: SF / PTh / DTAC.

La elaborarea următoarelor etape de proiectare se va avea în vedere conformarea la reglementările Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcțiilor propuse sunt prevăzuți în planșa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

III.03 ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR

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

Pentru calea de acces, DE 385/1, Drum pietruit, în analiza situației existente au fost menționate următoarele caracteristici:

- strada de categoria a IV-a, de deservire locală, nemodernizată,
- are profilul transversal neconfigurat, cu lățime între limitele de proprietate, în zona amplasamentului de 4,00 m, pentru două benzi de circulație;
- are platforma carosabilă pietruită,
- accesul din DE 385/1, nu este amenajat.

Având în vedere situația existentă a acestei căi de circulație, cu scopul de a asigura configurarea în condițiile reglementate a străzilor urbane de *categoria a III-a, de deservire locală*, cu un profil transversal în perspectivă de 9,00 m, cu un carosabil de 6 m (două benzi, câte una pe sens) și trotuare laterale de câte 1,50 m, prin soluția adoptată se propun:

- retragere față de limita de proprietate a aliniamentului împrejmuirii stradale propus pentru calea de acces, cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m respectiv trecerea în circulație publică a suprafeței aferente de 102,75 mp pentru realizarea profilului transversal al căii de acces;
- configurarea străzii (profil stradal propus de 9,00 m lățime) cu două benzi de circulație semi/carosabilă și cu trotuare adiacente;
- amenajarea zonei de acces a căii de acces la DE 385/1, cu asigurarea razelor de racordare de 3.00 m pe ambele părți.

Luând în considerare analiza preliminară elaborării PUD, soluția adoptată pentru organizarea circulațiilor în zona studiată are în vedere:

- crearea accesurilor, pietonal și carosabil, din DE 385/1 ;
- crearea platformei de parcare în incinta imobilului pentru minim un autoturism;



- asigurarea circulației pietonale în incinta obiectivului pentru accesurile la clădirea de locuit și la construcția anexă.

CIRCULAȚII ÎN INCINTA IMOBILULUI - platforme carosabile / parcaje / alei pietonale

Pentru accesurile la locuința propusă, soluția adoptată prevede:

- *acces pietonal* (1,50 m lățime) cu poartă în zona Sud-Vestică a împrejuririi stradale (cu aliniament retras cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m respectiv de la limita de proprietate), continuat apoi de o alee pietonală (1,70m lățime) către intrarea principală a locuinței;
- *acces carosabil* (4,00 m lățime) cu poartă glisantă în zona Sud-Vestică a împrejuririi stradale, continuat de o platformă carosabilă de 6,00 m lățime și o lungime de 7,30 m. Aleea carosabilă asigură și spațiul de parcare pentru două autoturisme în incinta imobilului.

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

Suprafața subzonei de circulații în incintă (alei și platforme pietonale, platforma de parcare) este estimată la maxim 94,00 mp, reprezentând o pondere de 8,55% din suprafața terenului de amplasament (funcțiune LMu1), din care:

- Alei și platforme carosabile – 42,00 mp
- Alei și platforme pietonale – 52,00 mp

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

III.04 REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Juridic imobilul care face obiectul prezentului PUD (teren în suprafață totală de 1100 mp, neconstruit), este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, județul Botoșani, este identificat prin:

- CAD nr. 68301, 1100 mp, teren cu categoria de folosință arabil;
- proprietate privată, SANDU ADI-MARIAN, dobândit de către aceasta ca urmare a Actului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1516/2021.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOȘANI încadrează acest perimetru în **UTR** nr. **UTR 59**, cu funcțiunea dominantă **LMu1**, subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, P,P+1, P+2, înălțimi de până la 10 m.

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

Pentru configurarea profilului transversal al căii de acces din DE 385/1, în zona aferentă imobilului, în condițiile reglementate pentru o *stradă de categoria a IV-a, de deservire locală*, cu două benzi de circulație semi/carosabilă de 6,00 m lățime, prin retragerea cu o distanță variabilă



de la 3,12 m până la 3,43 m, respectiv a aliniamentului împrejuririi stradale față de limita de proprietate, **se propune trecerea în circulație publică a suprafeței necesare de 102,75 mp.**

Realizarea obiectivului dorit de către investitor, respectiv efectuarea lucrărilor de construire pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", în imobilul existent, în BOTOȘANI, **nu implică alte modificări ale regimului juridic al terenului.**

III.05 REGIMUL DE ALINIERE

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

a. Criterii compoziționale

- zonificarea clară a funcțiunilor 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 generării de disfuncționalități pentru construcțiile existente în vecinătatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv în concordantă cu procentul de ocupare la sol specific zonei;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Soluția de amplasament propusă, are în vedere asigurarea unor aliniamente retrase față de limitele de proprietate de minim:

- Împrejmuire: - la limitele de proprietate, în interiorul acestora și, cu respectarea aliniamentului propus la calea de acces;

➤ LOCUINȚĂ:

nord-est minim 10,00 m față de limita proprietate la Amariei Mihai, imobil proprietate privat, teren liber de construcții;

sud-est minim 7,00 m față de limita proprietate la CAD 70143, imobil proprietate



		privată, teren liber de construcții;
sud-vest minim	15,72 m	față de limita proprietate la calea de acces;
	12,38 m	față de aliniamentul propus pentru împrejmuirea stradală, retras cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m
nord-vest minim	11,60 m	față de limita proprietate la CAD 68300, imobil proprietate privată Nichifor Ionuț, teren liber de construcții ce va fi construit cf. PUD aprobat prin HCL 493/31.10.2022
➤ FOIȘOR		
nord-est minim	4,00 m	față de limita proprietate la Amariei Mihai, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;
sud-est minim	21,850 m	față de limita proprietate la CAD 70143, imobil proprietate privată, teren liber de construcții;
sud-vest minim	25,15 m	față de limita proprietate la calea de acces;
	22,03 m	față de aliniamentul propus pentru împrejmuirea stradală, retras cu o distanță variabilă de la 3,12 m până la 3,43 m
nord-vest minim	4,05 m	față de limita proprietate la CAD 68300, imobil proprietate privată Nichifor Ionuț, teren liber de construcții ce va fi construit cf. PUD aprobat prin HCL 493/31.10.2022.

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

III.06 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 înălțimile clădirilor din zonă.

Pentru investiția propusă a se realiza pe acest amplasament - construire LOCUINȚĂ P+1E și FOIȘOR, sunt stabiliți următorii indicatori:

➤ LOCUINȚĂ

-regim de înălțime parter și etaj (2 niveluri)
cota +/-0,00 - 174,15

- înălțime maximă de 5,40 m la streșină, respectiv 8,30 m la coamă (raportat la CTS, în zona fațadei posterioare);

➤ FOIȘOR

-regim de înălțime parter (1 nivel)
cota +/-0,00 - 174,15

-înălțime maximă (raportat la CTS, în zona accesului principal): 2,70 m la streșina, respectiv 5,00 la coamă



III.07 UTILIZAREA TERENULUI

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI* în BOTOȘANI, 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 desfășurate construite la suprafața de 1100mp, deținută de către inițiator în proprietate.

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

III.08 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 –arabil.

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 ca după terminarea lucrărilor de construire (clădiri și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizează 856,95 mp (77,90% din suprafața terenului de amplasament).

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

III.09 BILANȚ TERITORIAL

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

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	POT = 0.00%	CUT = 0.00	POT = 13,55%	CUT max = 0.20
Suprafata teren	1100 mp (nr. cad. 68301)			
P.O.T. maxim	0			35,00%
C.U.T. maxim	0			1,00
Arie construita propusa	0		149,05 mp	13,55%
Arie desfasurata propusa	0		225,45 mp	0,20
Suprafata circulatii	0		94,00	8,55%
Suprafata circulatii carosabile/parcare	0		42,00	3,82%
Suprafata circulatii pietonale	0		52,00	4,73%
Suprafata spatii verzi	0		856,95	77,90 %
TOTAL		0%		100%



III.10 ECHIPAREA EDILITARĂ

III.10.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă rece a obiectivului va fi realizată printr-un puț forat dispus pe amplasament. Sistemul local de alimentare cu apă este alcătuit din puț forat dotat cu hidrofor și rețea de alimentare a consumatorilor din locuință, cu traseu în partea de nord a amplasamentului, cu țevă PEHD, având Dn 32 mm, îngropată la adâncimea de 1,20 m. În cadrul amplasamentului nu există rețele urbane de distribuție apă potabilă care să necesite deviere ori dezafectare.

III.10.2 INSTALAȚIA DE CANALIZARE MENAJERĂ INTERIOARĂ

Canalizarea tuturor funcțiunilor va fi racordată la fosă septică dispusă în partea de sud a amplasamentului. Sistemul local de canalizare este alcătuit din cămine de racord pentru preluarea apelor uzate prevenite din construcțiile de locuit și conducte de canalizare pentru dirijarea și colectarea acestora într-o fosă septică (1,71 m diametru și 2,20 înălțime, cu o capacitate de aprox. 3770 l), amplasată subteran în vecinătatea împrejmuirii stradale.

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-urile colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3).

Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate și de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.

Rețeaua de canalizare interioară se realizează din conducte din țevă PVC-KG, montate îngropat în pardoseală.

Rețeaua de canalizare nou proiectată se racordează la fosă septică.

III.10.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform avizului eliberat de DELGAZ GRID SA, distanța până la cea mai importantă rețea de distribuție de joasă tensiune este mai mare de 100 m, iar racordarea va fi posibilă numai după extinderea rețelei electrice actuale.

Se va face racord în cel mai apropiat stâlp existent în vecinătatea amplasamentului, respectiv la rețeaua urbană de distribuție energie electrică. Branșamentul 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.

III.10.4 TELECOMUNICAȚII

Obiectivul propus va fi branșat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicații. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicații și la internet.



III.10.5 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE, ASIGURARE ÎNCĂLZIRE

Pentru încălzirea încăperilor, agentul termic va fi furnizat de o centrală termică / solid, amplasată în camera tehnică;

III.10.6 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

CAPITOLUL IV. CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistic precum și reglementările urbanistice aferente, pentru realizarea obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în municipiul BOTOȘANI, Intravilan, jud. Botoșani, este rezultată ca urmare a 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 BOTOȘANI aprobat pentru **UTR nr. 59**.

Soluția adoptată pentru realizarea acestui obiectiv de investiție necesită:

-menținerea funcționalității urbanistice pentru suprafața de teren de **1100 mp**, localizată în **UTR 59**, reglementată prin PUZ pentru **LMu1 - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, cu echipare de tip urban, având regim mic de înălțime: - P, P+1, P+2 (pana la 10 m)**.

-trecerea în circulație publică a suprafeței de teren de 102,75 mp, necesară pentru configurarea profilului transversal al căii de acces, în zona aferentă imobilului, în condițiile reglementate pentru o *stradă de categoria a IV-a, de deservire locală*, cu două benzi de circulație semi/carosabilă, cu un total de 6,00 m lățime, prin retragerea cu o distanță variabilă de la 2,50 m pana la 3,15 m a aliniamentului împrejuririi stradale față de limita de proprietate.

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.

S.C. STRAIGHT PROJECT & MORE S.R.L.

Șef proiect arh. Ionuț MATEIUC

S.C. CONCEPT SRL Botoșani

Coordonator urbanism arh. Dan Octavian BOTEZ

marți, 7 mai 2024