

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.

C689.24

beneficiar

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 57C

persoane fizice

exemplar nr. **1 2 3 4**

pentru *Plan Urbanistic de Detaliu*

710061 BOTOSANI
J07 / 886 / 92, CIF: 3199286,

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
tel +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C689.24**
faza **PUD**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 57C

proiect **nr. C 689 / 2024**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI SRL**
J07/886/1992; 3199286
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar **persoane fizice**

SC CONCEPT SRL

iulie 2024 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. 294 / 24 04 2024 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Act Notarial nr. 1153 / 19 03 2024;
- 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.

ÎNTOCMIT,

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. 57C
proiect	nr. C 689 / 2024
elaborator	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI J07/886/1992; 3199286 Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com
beneficiari	persoana fizica PAUL ABABEI

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. 294 / 24 04 2024 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 investiție pentru obiectivul " **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**" in imobilul detinut de catre beneficiar, existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. DOBOSARI nr. 57C, in parcela cadastrala CAD nr. 70950 cu o suprafata de o suprafata de teren de 706 mp, cu scopul de stabilire a reglementarilor urbanistice necesare pentru realizarea obiectivelor dorite de catre investitori.

În acest scop prin prezenta documentație sunt avute în vedere următoarele aspecte:

- prin PUG și RLU aprobat, pentru în UTR nr 20 – “TOMIS” este reglementată funcțiunea dominantă **LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**, cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înălțimi până la 10 m, funcțiune care corespunde intenției de construire în această parcelă a unei locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime;
- intervențiile dorite a fi efectuate în organizare funcțională a imobilului, prin edificarea unui corp de clădire de locuit, trebuie să asigure respectarea reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism (PUZ) nr. 15228/2005 aprobată prin HCL nr. 106 și 255 / 2009.

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

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat (CAD/CF nr. 70950), localizat în **UTR nr 20 – “TOMIS”**, pentru propunerea soluției optime de consolidare a funcțiunii urbanistice dominante în UTR: **LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**, cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înălțimi până la 10 m.

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. 294 / 24 04 2024.

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, dacă este cazul.

1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 70950 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.

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 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.

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 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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), imobilul studiat este încadrat în **UTR nr 20 – “TOMIS”**, subzona cu funcțiunea: **LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**, cu clădiri de tip urban P, P+1, P+3, înalțimi 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 BOTOSANI, și a PUZ nr. 15228/2005 aprobată prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante care este datorată în principal construirii de locuințe unifamilare cu regim mic de înălțime și cu amplasament independent pe lot cât și asigurarea căilor de circulație respectiv înființarea echipării edilitare de tip urban.

Zona de amplasament beneficiază de utilitățile edilitare necesare (rețele publice de distribuție apă, canalizare menajeră, gaze și energie electrică), acestea având traseele în

profilul transversal al cailor de acces existente pe latura de nord a proprietatii.

Zona beneficiaza de servicii de salubritate asigurate de operatorul municipal.

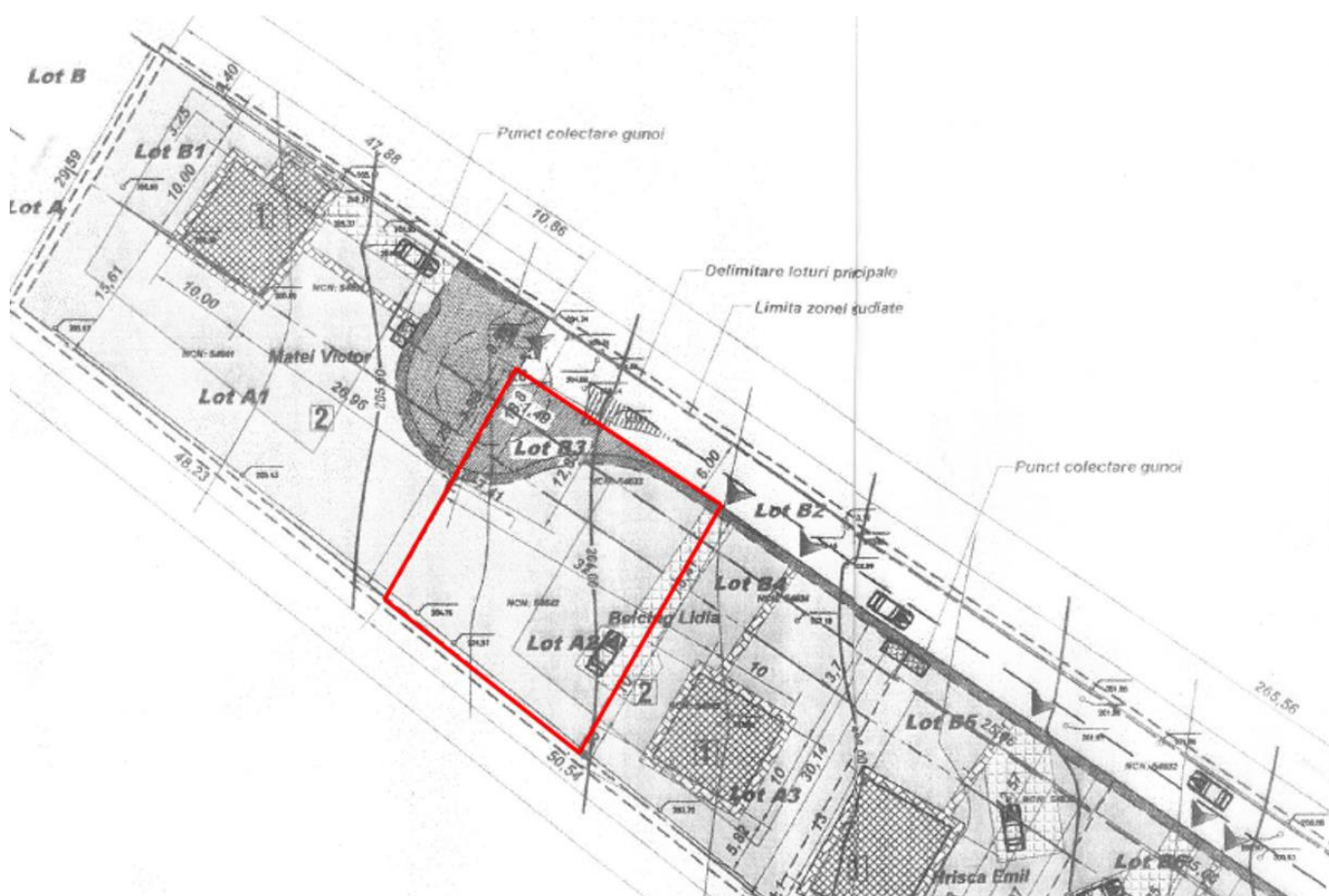
2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. DOBOSARI la nr. 57C, este identificat prin:

- **teren:** in suprafata **706 mp**, categoria de folosinta arabil, imprejmuit partial la limita laterala vestica cu gard opac (fundatii si stalpi din beton si panouri din zidarie) de cca. 2,00 m inaltime;
- **constructii:** terenul este neconstruit.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), parcela care genereaza PUD este incadrata in **UTR nr 20 – “TOMIS”**, in subzona cu functionalitatea dominanta **LMu1** pentru care este stabilita reglementarea de: **interdictie temporara de construire pana la intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.**

Planul Urbanistic Zonal (documentatia de urbanism nr. 15228/2005) aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009, stabileste reglementari specifice pentru acest amplasament, ilustrate in plansa de reglementari urbanistice astfel:



Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul care genereaza PUD, prin Certificatul de Urbanism este notificat regimul special impus terenului:

- teren aflat in afara zonei de stabilitate a municipiului;
- imobilul nu se afla inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii sau in zona protejata a acestora.

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, stabilit in Certificat de Urbanism nr. 294 / 24 04 2024 in concordanta cu reglementarile din PUZ elaborat si aprobat in anul 2009, are urmasorii indicatori:

- procent de ocupare teren		propus	max. 45,00%,
- coeficient de utilizare teren		propus	max. 1,00
- regim de inaltime		propus	max 10 m
- aliniamente parcela	stradal		str. DOBOSARI
	lateral		proprietati private private persoane fizice si/sau juridice
	posterior		proprietati private private persoane fizice si/sau juridice
- alinierea constructiilor	stradal		retras minim 5 m in interiorul parcelei, se va reglementa prin PUD
- retrageri obligatorii	stradal		retras minim 5 m in interiorul parcelei, se va reglementa prin PUD
	lateral		retras minim 3 m in interiorul parcelei, se va reglementa prin PUD, cu respectarea Codului Civil,
	posterior		retras minim 5 m in interiorul parcelei, se va reglementa prin PUD
- accesuri			auto si pietonale - se va reglementa prin PUD, se vor dimensiona si configura conf. prevederilor Ordinului nr. 49/27 01 1998
- parcaje			in interiorul parcelei, minim 1 loc
- echipare cu utilitati			zona dispune de: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie, transport urban, salubritate, televiziune prin cablu.

2.3 analiză geotehnică / conditii de fundare

Studiul geotehnic efectuat pe amplasament, in iulie 2024, de catre SC GEOFORAJ SRL, cu 1 foraj ($\varnothing = 2''$), evidentiaza urmatoarea stratificatie :

- 0,00 – 0,80 m sol vegetal ;
- 0,80 – 2,10 m praf argilos, galben, vartos,
- 2,10 – 4,50 m argila prafoasa, galbena, vartoasa.

Din analiza rezultatelor de laborator rezultă că 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.

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

În forajul executat nu a fost interceptata apa subterană, aceasta fiind cantonata la adancimi mai mari decat adancimea forajului executat.

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

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 P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de $a_g = 0,20 g$;
 $T_C = 0,7 \text{ sec.}$

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează :

- Risc geotehnic moderat
 Categoria geotehnica 2.

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat :

- Stratul de fundare la constructia propusa pentru extindere, etajare si recompartimentare, este format dintr-un complex argilos prafos, galben, vartos .
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor pentru complexul argilos prafos se va considera după cum urmează:
- Se recomanda ca dupa realizarea sapaturilor sa se procedeze la turnarea betoanelor intrucat lasarea sapaturilor deaschise timp indelungat poate afecta stabilitatea constructiei.
- Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.
- Stratul de fundare pentru amenajarea de accese, alei, trotuare, platforme este format din argila prafoasa.
- Stratul de argila prafoasa se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P4, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70 \text{ Mpa}$ si coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,35$.
- 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.

2.4 analiză a fondului construit

Urmare aprobarii prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 a documentatiei de urbanism (PUZ) nr. 15228/2005, teritoriul in care se gaseste si imobilul care genereaza PUD, cunoaste un proces sustinut de urbanizare.

Astfel in vecinatatile imediate imobilul care genereaza PUD:

- la nord-vest, la 2,65 m de limita de proprietate, a fost edificata o cladire de locuit cu regim de inaltime P+M;
- la sud-est, la 10,66 m de limita de proprietate, se afla in pregatire edificarea unei noi cladiri de locuit cu regim mic de inaltime;
- la nord, nord-vest fata de limitele de proprietate, in concordanta cu reglementarile care privesc circulatia in PUZ-ul aprobat, a fost inceputa configurarea caii de acces din str. DOBOSARI, respectiv platforma de intoarcere a mijloacelor auto prevazuta la capatul caii de acces;
- zona este echipata cu utilitatile necesare, cu retele de distributie care au trasee in profilul transversal al caii de acces: apa potabila si canalizare, energie electrica, gaze naturale, televiziune prin cablu.

Interventiile dorite de catre initiator care vizeaza realizarea unei constructii de locuit unifamiliare cu regim mic de inaltime, cu amplasament independent pe lot, prin organizarea functionala a imobilului trebuie sa asigure respectarea reglementarilor

stabilite prin documentatia de urbanism (PUZ) nr. 15228 / 2005 aprobata prin HCL nr. 106 si 255 / 2009.

Imobilul care genereaza PUD (CAD 70950), situat in intravilanul Municipiului BOTOSANI, la str. DOBOSARI nr. 57C, potrivit evidentelor cadastrale este constituit din:

- **teren:** in suprafata **706 mp**, categoria de folosinta arabil, imprejmuit partial la limita laterala vestica cu gard opac (fundatii si stalpi din beton si panouri din zidarie) de cca. 2,00 m inaltime;
- **constructii:** terenul este neconstruit.

Imobilul analizat are terenul cu o configuratie planimetrica relativ dreptunghiulara, cu laturile mari: 27,28 m catre nord-vest (CF/CAD 67095) si 29,21 catre sud-est (CF/CAD nr. 54643 si 54634), iar potrivit studiului topografic, este relativ plan, cu o usoara descrestere a cotelor de nivel de la nord-vest catre sud-est (cca. 3,00%) si, cu valori evidentiate topografic la limita stradala pe lungimea de 25,06 m, care scad de la 170,83 (nord-vest) pana la 170,06 (nord-est).

Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela care genereaza PUD este invecinata astfel, la:

- **NORD-EST** 25,06 m calea de acces din str. DOBOSARI ;
- **NORD-VEST** 27,28 m din care:
 - 14,49 m imobil CAD/CF 67095, proprietate privata, cu locuinta P+M la 2,65 m fata de limita de proprietate
 - 12,79 m imobile CAD/CF 62635, 62647, proprietate private a riveranilor, platforma de intoarcere a mijloacelor auto prevazuta la capatul caii de acces;
- **SUD-EST** 29,21 m imobile CAD/CF 54643 si 54634, proprietate privata, cu cladire de locuit (fundatii), regim mic de inaltime, la 10,66 m fata de limita de proprietate;
- **SUD-VEST** 25,27 m imobil CAD/CF 69463, proprietate privata, livada.

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

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata persoana fizica		
	CAD 70950	0.00	706.00
	arabil		
TOTAL		0.00	706.00
	POT %		0.00
	CUT		0.00

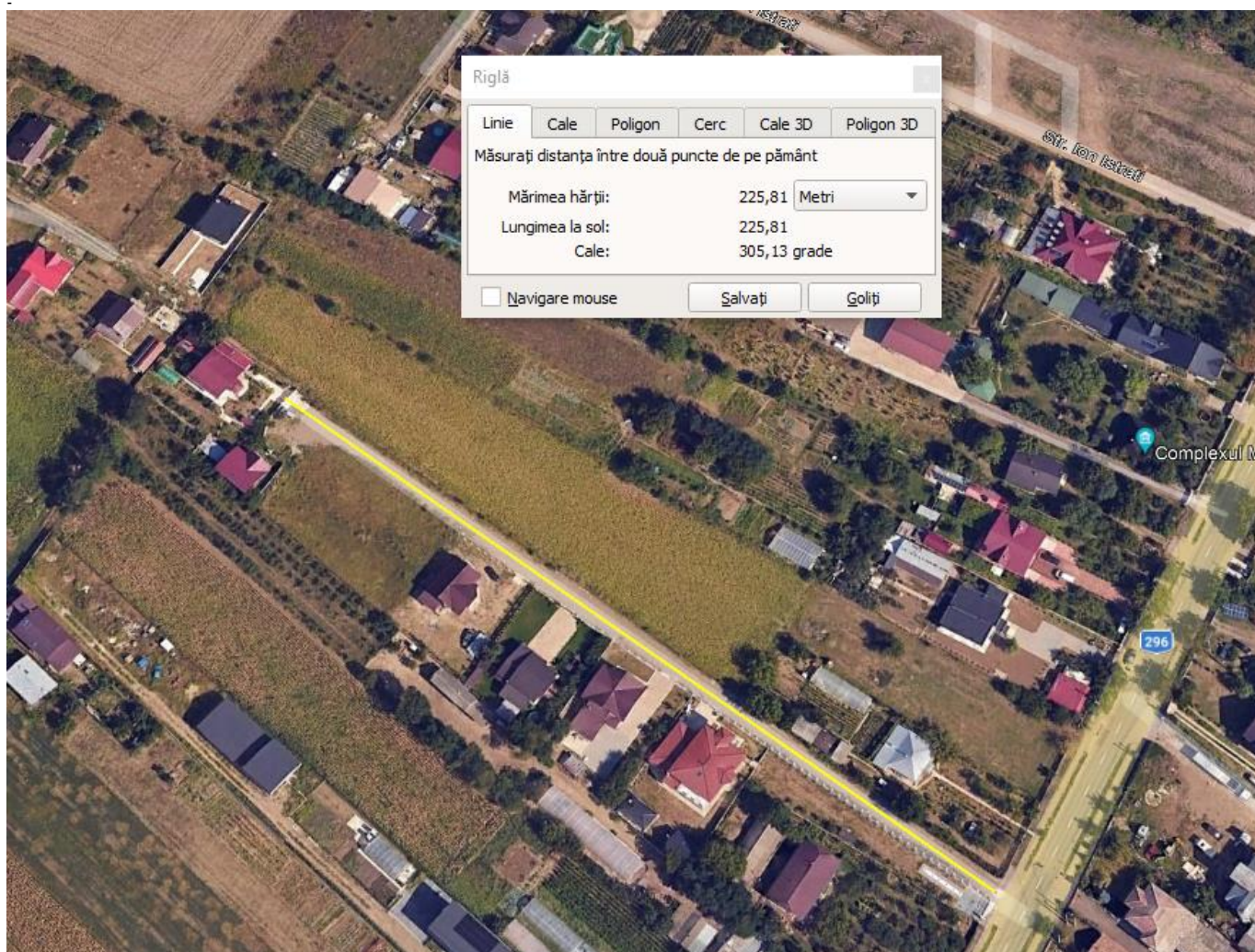
2.5 căi de comunicații - circulatii existente

Amplasamentul imobilului care genereaza PUD (CAD 70950), aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. DOBOSARI nr. 57C, in situatia existenta are asigurate accesuri (carosabil si pietonal) la drumurile publice din str. DOBOSARI, pe calea de acces (CAD/CF 54632, proprietate a riveranilaor.

Calea de acces care delimiteaza imobilul la nord-vest si nord-est are urmatoarele caracteristici:

- strada de cat. a IV-a - de folosință locală, proprietate privata a riverani lor, cu acces la drumul public str. DOBOSARI ;
- lungime de cca. 225 m si profil transversal, in zona adiacenta parcelei studiate, de 6,01 m intre limitele de proprietate,

- platforma carosabila (pietruit) de 4,25 m latime si acostamente laterale (inierbate) de 1,20 m, respectiv 0,56 m;



Prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009, pentru organizarea circulației in zona sunt prevazute:

- configurarea caii de acces cu un profil transversal de 7,00 m latime, avand carosabilul de 6,00 m latime (doua benzi de circulatie, cate una pe sens) si trotuar pe latura sudica de 1,00 m latime;
- realizarea, la capatul caii de acces, a unei platforme de intoarcere a mijloacelor auto, giratoriu cu raza de cca. 9,00 m.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situatiei existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico edilitara, evidentiaza faptul zona de amplasament a imobilului beneficiaza de utilitatile necesare, avand in prezent racorduri la retele publice de: distributie apa, canalizare menajera, gaze naturale si energie electrica si televiziune prin cablu.

De asemeni, zona studiata 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. 57C.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de locuire prin edificarea unei clădiri de locuit unifamiliară cu amplasament independent pe lot, cu regim mic de înălțime, în concordanță cu exigențele specifice actuale și cu respectarea reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009.

3.2 descrierea soluției

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiect de investiție, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, a fondului construit existent, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de desfășurare a funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Pentru realizarea obiectivului de investiție – "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M", în imobilul cu nr. cadastral CAD/CF 70950, situat în intravilanul municipiului Botosani, prin soluția adoptată se propune organizarea funcțională a terenului care a avut în vedere următoarele cerințe:

- valorificarea configurației existente a terenului de amplasament astfel încât principalele funcțiuni ale construcției propuse să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientarea favorabilă ;
- asigurarea condițiilor optime de construibilitate pentru noile obiective, în concordanță cu funcționalitatea acestora și topografia terenului de amplasament.
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri în așa fel încât să se respecte prevederile Codului Civil, legislația specifică în domeniu și a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009;
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează să se realizeze;
- asigurarea accesului din caile de acces existente.

A CIRCULATII

Având în vedere poziționarea imobilului care generează PUD, precum și starea în care se găsesc arterele de circulație publice din zonă, prin raportare la reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, în soluția adoptată se au în vedere:

- asigurarea condițiilor de constituire a profilului transversal al căii de acces de la 6,01 m existent, la 7,00 m reglementat prin PUZ prin:
 - retragere de la aliniamentul stradal cu 1,00 m a amplasamentului împrejuririi stradale propuse pentru imobilul care generează PUD (S teren propus a fi trecut în circulație publică = 17,96 mp);
- completare a configurației platformei (giratoriu R=9,00 m) de întorcere a mijloacelor auto, la capatul căii de acces, prin retragerea de la aliniamentul stradal cu 7,14 (latura vestică) ... 12,89 m (latura nordică) a amplasamentului împrejuririi stradale propuse pentru imobilul care generează PUD (S teren propus a fi trecut în circulație publică = 73,43 mp).

Pentru accesurile în incintă, soluția adoptată prevede:

- amenajarea unui **acces carosabil** din platforma de întorcere a mijloacelor auto, configurată la capatul căii de acces, cu poarta de 4,00 m lățime în două canate

prevazuta in imprejmuirea stradala propusa, acces continuat de o platforma carosabila (S=25 mp; cca 7,00 m lungime x 3,50 m latime), cu acces si catre garajul aflat la parterul locuintei. Platforma carosabila asigura si spatiul de parcare a unui autoturism in incinta imobilului;

- Structura rutiera propusa pentru noile platforme, carosabil si parcare din incinta, va avea urmatoarea alcatuire:
 - 30 cm balast;
 - 2 cm nisip;
 - 8 cm pavele autoblocante din ciment
- amenajarea unui **acces pietonal** din platforma de intoarcere a mijloacelor auto, adiacent accesului carosabil propus, cu poarta de 1,20 m latime intr-un canat prevazuta in imprejmuirea stradala propusa, acces continuat de o alee pietonala de 1,20 m latime catre platforma pietonala din zona accesului principal in locuinta. Suprafata circulatiilor pietonale propuse in incinta imobilului (alei, platforme, trotuare) insumeaza 75,50 mp.

In solutia propusa suprafata de teren aferenta circulatiilor insumeaza 191,89 mp (27,18% din suprafata terenului) din care:

- 91,39 mp (12,95% din suprafata terenului) propuse pentru configurarea conform PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 a circulatiei publice;
- 100,50 mp (14,24% din suprafata terenului) propuse pentru asigurarea circulatiilor din incinta imobilului din care, 25,00 mp carosabil si 75,50 mp pietonal.

B CONSTRUCTII

Prin prezenta interventie urbanistica propusa pentru imobilul CAD/CF nr. 70950 se prevad urmatoarele urmatoarele reglementari pentru construirea locuintei unifamiliare cu amplasament independent pe lot:

AMPLASAMENT

Avand in vedere reglementarile stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 cat si situatia topografica terenului / orientarea solara, solutia adoptata prevede amplasarea constructiei de locuit in partea de sud-vest a terenului la distanta de 6,00 m fata de locuinta P+M existenta in imobilul din vecinatatea vestica (CAD/CF 67095).

ACCESURI

In solutia adoptata sunt prevazute doua accesuri principale in cladirea de locuit, propuse la fatada principala (latura nord-estica a locuintei), aflate in prelungirea accesurilor in imobil (carosabil si pietonal), amenajate din platforma de intoarcere a mijloacelor auto, astfel:

- acces la garaj (carosabil), pe latura nordica a fatadei principale si
- acces principal in locuinta, cu podest de acces, in zona centrala a fatadei principale.

RETRAGERI MINIME

Amplasamentul LOCUINTEI P+1, asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate, respectiv fata de constructiile invecinate:

nord	2,50 m	fata de imprejmuirea propusa la platforma de intoarcere a mijloacelor auto, respectiv
nord-est	12,35 m	fata de imprejmuirea stradala, retrasa la 1,00 m fata de aliniamentul stradal catre calea de acces CAD/CF 54632, cu locuinta P+M existenta la 2,65 m fata de limita de proprietate
sud-est	8,90 m	fata de limita de proprietate catre imobilul CAD/CF 54643, cu fundatie de locuinta existenta la 10,66 m fata de limita de proprietate
sud-vest	8,76 m	fata de limita de proprietate catre imobilul proprietate privata CAD/CF nr. 6570, teren neconstruit
nord-vest	3,55 m	fata de limita de proprietate catre imobilul proprietate privata CAD/CF nr. 69463.

DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principale caracteristici ale constructiei propuse

Constructia propusa a fi realizata in incinta imobilului care genereaza PUD se incadreaza in urmtorii indicatori:

- cladire de locuit unifamiliara (cu 5 camere de locuit), avand regim mic de inaltime, cu amplasament independent pe lot, avand incaperi cu functionalitate si suprafete (mp) estimate;

PARTER	Vestibul	=	3.55
	Dressing hol acces	=	1.95
	Gr. sanitar	=	2.65
	Cămară	=	1.35
	Bucătărie	=	10.60
	Camera de zi/scara	=	43.45
	Camera activitati	=	11.05
	Hol acces garaj	=	1.75
	Garaj	=	20.70
	Spațiu tehnic/CT	=	5.00

MANSARDA	Hol mansarda/scara	=	11.45
	Dressing	=	10.10
	Dormitor 2	=	15.15
	Dormitor 3	=	15.15
	Baie	=	13.15
	Dormitor 1	=	21.10
	Dressing	=	8.80

- circulatia pe verticala este asigurata se o scara interioara cu pornire de la parter din camera de zi pana in holul mansardei;
- functionalul si dimensionarile ale incaperilor in concordanta cu reglementarile stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996 si cu respectarea ORDINULUI nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate;
- regim de inaltime
 - 2 niveluri (P+M);
 - inaltime maxima de 7,00 m
(la streasina lucarna, raportat la CTS, in zona de acces)
- dimensiuni planimetrice max 12,75 x 10,90 m
- suprafata utila 102,05 mp
- suprafata construita 131,70 mp
- suprafata desfasurata 263,20 mp.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea construcției propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcției este tip fundații continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidarie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste demisol si peste parter, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatiea termica a planșeului peste mansarda, in pod. este prevazuta a fi executata cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșeului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele

din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.

- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică.
- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.- *Instalatii*
 - locuinta va fi echipata cu instalatii interioare (apa-canal, energie electrica, gaze naturale) alimentate/racordate la retelele de distributie existente in incina imobilului;
 - incalzirea si furnizare de apa calda se va asigura prin sisteme termice locale, la care agentul termic este asigurat de centrale termice / gaz natural.

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

- sistematizare verticala

Avand in vedere caracterul interventiei urbanistice propusa in imobilul care genereaza PUD (CAD 70950), cat si caracteristicile topografice ale terenului, pentru realizarea obiectivului de investitii dorit de cate investitor, in solutia adoptata pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M" **nu sunt necesare lucrari deosebite de terasamente / sistematizare pe verticala.**

- imprejmuire

Solutia adoptata prevede mentinerii imprejmuirii existente la limita de nord-vest (14,48 m) si realizarea de imprejmuiri noi la limitele de proprietate, cu respectarea retragerilor de la aliniamentele stradale detaliate mai sus in cap. *A-CIRCULATII*.

Pentru imprejmuirile noi sunt propuse urmatoarele solutii constructive:

- *imprejmuire stradala* in lungime de 34,32 m la calea de acces si la platforma de intoarcere a mijloacelor auto, configurata la capatul caii de acces, amplasata la retragerea fata de aliniamentele stradale (detaliate mai sus in cap. *A-CIRCULATII*), cu o poarta de acces carosabil de 4,00 m latime in doua canate si o poarta de acces pietonal de 1,20 m latime;
- sistemul constructiv propus este acatuit din gard transparent cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi din zidarie si panouri confectionate din profile metalice, vopsitorii culoare negru mat;

- in interiorul imobilului, adiacent imprejururilor stradale se prevad spatii verzi si plantate de min. 1,00 m latime pentru: plantari de arbori decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie
- imprejuruirile lateral estica (28,21 m) si cea posterioara (25,27 m) in lungime totala de 53,48 m lungime, vor fi construite in interiorul limitei de proprietate, cu gard opac, avand inaltime maxima de 2,00 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.

- spatii verzi si plantate

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

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusti/arbori) in solutia adoptata este estimata la 382,61 mp, reprezentand o pondere de 54,19% din suprafata terenului de amplasament.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la cerintele Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, precum si cerintelor din normativul de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P P118/99.

Indicatorii urbanistici preconizati pentru realizarea constructiilor propuse sunt prevazuti in plansa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulațiilor in zona

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

Planul Urbanistic de Detaliu, prin solutia adoptata respecta reglementarile stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 pentru circulatia zonarespectiv: *calea de acces* proprietate a riveranilor (strada de cat. a IV-a - de folosinta locala) la *artera de circulatie publica* str. DOBOSARI (strada de cat. a III-a - colectoare).

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Juridic imobilul care genereaza prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. DOBOSARI la nr. 57C, este identificat prin parcela cadastrala CAD nr. 70950, proprietate privata cu terenul in suprafata 706 mp, avand categoria de folosinta actuala *teren arabil*.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), teritoriul studiat se gaseste in **UTR nr 20 – “TOMIS”**, pentru care PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 reglementeaza functiunea dominanta:

LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimei pana la 10 m.

Pentru imobilul studiat, **functiunea propusa** pentru “CONSTRUIRE LOCUINTA P+M” **este in concordanta cu functiunea urbanistica a amplasamentului.**

Realizarea obiectivului dorit de catre initatori, respectiv efectuarea lucrarilor de construire

aferente, implica urmatoarele modificari ale regimului juridic existent al terenului:

- **trecerea in circulatie publica a suprafetei de teren de 91,39 mp** (12,95% din suprafata de teren a imobilului), necesar configurarii circulatiei publice in zona aferenta imobilului care genereaza PUD, in conformitate cu reglementarile PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 si anume:
 - profil transversal de 7,00 m la calea de acces;
 - completare a configurarii platformei de intorcere a mijloacelor auto, giratoriu cu R=9,00 m la capatul caii de acces.

3.5 regimul de aliniere

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

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea clara a funcțiunilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătăți;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a accesurilor 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;
- stabilirea limitelor impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Retragerea obligatorie de la aliniamentul stradal a fost determinată 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 CONSTRUIRE LOCUINTA P+M are în vedere asigurarea unor retrageri față de limitele de proprietate și față de construcțiile învecinate:

nord	2,50 m	fața de împrejmuirea propusă la platforma de întoarcere a mijloacelor auto, respectiv
nord-est	12,35 m	fața de împrejmuirea stradală, retrasă la 1,00 m față de aliniamentul stradal către calea de acces CAD/CF 54632, cu locuința P+M existentă la 2,65 m față de limita de proprietate
sud-est	8,90 m	fața de limita de proprietate către imobilul CAD/CF 54643, cu fundație de locuință existentă la 10,66 m față de limita de proprietate
sud-vest	8,76 m	fața de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CAD/CF nr. 6570, teren neconstruit
nord-vest	3,55 m	fața de limita de proprietate către imobilul proprietate privată CAD/CF nr. 69463.

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 clădirilor 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 să se realizeze pe acest amplasament - *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim de înălțime - 2 niveluri (P+M)
- înălțime maximă - 7,00 m la streșina lucărului, raportat la CTS, în zona de acces

3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M*, în BOTOSAN, pe str. DOBOSARI nr. 57C, 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 706 mp 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 – reglementări 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 – *arabil*.

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

În soluția propusă (PUD 03 – reglementări urbanistice) se prevede că după terminarea lucrărilor de construire (clădiri și circulații), în zona aferentă obiectivului să fie menținute suprafețele de teren amenajate pentru spații verzi și plantate, ce însumează 382,61 mp, suprafața care reprezintă o pondere de 54,19% din suprafața terenului de amplasament

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 – reglementări urbanistice

Obiectivul propus să se realizeze pe acest amplasament, pe suprafața de teren deținută în proprietate de către inițiatori, este însoțit de următorii indicatori:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		706.00	100.00	706.00	100.00
CAD 70950	proprietate privata persoana fizica				
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	191.89	27.18

	din care pietonal	0.00	0.00	106.50	15.08
constructii					
	SC	0.00		131.50	18.63
	SD	0.00		263.20	
spatii verzi si plantate		0.00	0.00	382.61	54.19
POT % (pentru zona cu functiunea I1)		0.00		18.63	
CUT (pentru zona cu functiunea I1)		0.00		0.38	

3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere situatia existenta in zona de amplasament, privitor la nivel de asigurare cu utilitatile necesare activitatii curente de depozitare si desfacere "angro" produse alimentare, cat si caracteristicile de realizare a obiectivului de investitie **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**, prin solutia adoptata se prevad urmatoarele:

Alimentare cu apa:

- racord subteran, contorizat, la reseaua de distributie apa potabila existenta in profilul transversal al caii de acces;
- instalatiile de incinta urmeaza a alimenta consumatorii prevazuti in noua constructie de locuit edificata in imobil;
- alimentarea cu apă rece va fi executata din conducte de polietilenă de înaltă densitate dimensionate spre punctele de consum funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime si vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.
- dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu apa a obiectivului se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Canalizare menajera:

- apele uzate, provenite de la noii consumatori, prin intermediul instalatiilor propuse pe amplasament (camine de vizitare si racord, conducte de canalizare), sunt dirijate si preluate in sistemul public de canalizare existent in profilul transversal al caii de acces.
- apele pluviale provenite de pe acoperis si de pe platformele carosabile din incinta vor fi dirijate catre un bazin de retentie subteran, urmand, a fi valorificate pentru intretinerea spatiilor verzi dn incinta imobilului.
- sistemul local de canalizare propus pe amplasament se va executa din teava de PVC cu diametrul de 125 mm. Conductele se vor poza in sapatura la o adancime de minim - 1,1 m, asigurandu-se si pantele de scurgere.
- se are in vedere ca indicatorii de calitate ai apelor uzate se inscriu din punct de vedere cantitativ in limitele maxime admise de NTPA 001/2005 si in NTPA 002/2005 pentru apele evacuate. Dimensionarea si detalierea sistemului de canalizare apa se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Alimentare cu energie electrică

- Imobilul beneficiaza de posibilitatea racordarii la retelele urbane de distributie energie electrica (LES), cu traseu in profilul transversal al caii de acces.
- Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu energie electrica se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

Alimentare cu gaz natural

- Imobilul beneficiaza de posibilitatea bransarii la retelele urbane de distributie gaze naturale cu traseu in profilul transversal al caii de acces, pe latura sudica a

acesteia.

- Distribuția se va face de la firida de bransament amplasata la limita de proprietate.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu gaze naturale se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

Incalzire

- Pentru asigurarea incalzirii incaperilor din cladirile propuse si furnizarea de apa calda menajera, se prevede infiintarea unui sistem local de incalzire, alcatuit dintr-o centrala termica / gaz natural, coloane interioare de incalzire si radiatoare.

Salubritate / Colectarea si depozitarea deseurilor

- Activitatea curenta a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deseuri. Deseurile menajere, urmeaza a fi colectate selectiv, in pubele amplasate in interiorul incinti imobilului, si evacuate de catre operatorul local de gospodarie comunala.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de
- Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2001 I privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 57C/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, care privesc realizarea obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M" in municipiul BOTOSANI, pe strada DOBOSARI la nr. 57C, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona industriala de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Obiectivul de investitie propus este o investitie privata, finantata integral din surse proprii ori constituite in acest scop.

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisa in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr 20 – "TOMIS"** si PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 pentru propunerea solutiei optime de dezvoltarea si consolidarea in parcela a functiunii urbanistice:

LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri de tip urban P, P+1, P+3, inaltimi pana la 10 m.

Solutia adoptata pentru realizarea acestui obiectiv de investitie prevede:

- **mentinerea si consolidarea** in parcela CAD/CF 70950 cu suprafata de teren de 706 mp a **functionalitatii urbanistice reglementata prin PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009;**
- propune **trecerea in circulatie publica a suprafetei de teren de 91,39 mp** (12,95% din suprafata de teren a imobilului), necesar configurarii circulatiei publice in zona aferenta imobilului care genereaza PUD, in conformitate cu reglementarile PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 si anume:
 - profil transversal de 7,00 m la calea de acces;

- completare a configurării platformei de întorcere a mijloacelor auto, giratoriu cu $R=9,00$ m la capatul cii de acces.
- **reglementează** pentru acest imobil **indicatorii urbanistici**:
 - construire clădire de locuit **1 locuință** unifamiliară
cu 5 camere de locuit, garaj și spații tehnice
 - regim de înălțime propus **2 niveluri (P+M)**
H_{max} = 7 m
* la streșina lucărnei, raportat la CTS, în zona de acces
 - procent de ocupare a terenului propus **POT_{max} = 18,63%**
 - coeficient de utilizare a terenului propus **CUT_{max} = 0,38**

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate prin consolidarea funcțiunii rezidențiale/de locuire în parcelă cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente în zona strazii DOBOSARI.

ÎNTOCMIT,

iulie 2024

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

710061 BOTOSANI
J07 / 886 / 92, CIF: 3199286,

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
tel +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C689.24**
faza **PUD**

LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

BALAN RADU

- str. DOBOSARI nr.57

ZACHIU BOGDAN IONUȚ

- str. Grivița nr 11

DAMIAN ADRIANA

- comuna Nicșeni, sat Nicșeni, județul Botoșani

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez