SANDU E. DAN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

PROIECT NR. 004/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN – in municipiul Botosani, str. Marului nr. 4

faza proiectare	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
iniţiator/beneficiar	**VÎZDOAGA TATIANA** Botosani, str. Tulbureni nr. 52
proiectant general	**SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA** Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2 Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550
sef proiect	**arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ** certificat C, D, E nr. 1235

sef proiect

arh. Dan Octavian Botez

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN – in municipiul Botosani, str. Marului nr. 4

FOAIE DE SEMNATURI

proiectant general **SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550
arh. SANDU DAN

sef proiect **arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ**
coordonator urbanism certificat C, D, E nr. 1235

proiectant retele edilitare

sef proiect

arh. Dan Octavian Botez

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan Sandu

sediu: Botosani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935 tel: 0742 094 550

BORDEROU
DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- Foaie de prezentare
- Borderou de piese scrise şi desenate
- Memoriu justificativ / P.U.D.

B. DOCUMENTE, ACTE

- Certificat de urbanism nr. 524/11.08.2022
- Contract de vanzare-cumparare imobiliara nr. 1081/20.05.2022
- Extras de carte funciara CF – 69528
- Plan de amplasament a imobilului CF/NC – 69528 – sc. 1/500

C. AVIZE, ACORDURI

- Aviz DELGAZ GRID S.A. – retele electrice nr. 1005068697/26.10.2022
- Aviz DELGAZ GRID S.A. – retele gaze natural nr. 213947277/14.10.2022
- Aviz NOVA APASERV S.A. – retele apa/canal nr. 293592/20/12/2022
- Aviz Securitate la incendiu

D. STUDII

- Ridicare topografica – P.V. de receptive nr. 3379/2020
- Studiu geotehnic – S.C. GEOFORAJ S.R.L. - Botosani

E. PIESE DESENATE

A00 – Plan de incadrare in zona – sc 1/2000
A01 – Plan de situatie – existent – scara 1:500
A02 – Reglementari urbanistice – scara 1:500
A02" – Detaliu reglementări urbanistice – scara 1:200
A03 – Reglementari edilitare – scara 1:500
A04 – Obiective de utilitate publica, proprietatea asupra terenurilor – sc 1/500

sef proiect
arh. BOTEZ DAN OCTAVIAN

intocmit
B.I.A. SANDU E. DAN
arh. SANDU DAN

MEMORIU JUSTIFICATIV / P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
"CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN"
Botosani, str. Marului nr. 4

Iniţiator/Beneficiar: **VÎZDOAGA TATIANA**
Botosani, str. Marului nr. 4

Proiectant general **SANDU E. DAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Botoşani, str. Mihail Kogalniceanu, nr.8, sc. B, ap.2
Punct de lucru: Botosani, str. Cuza Voda nr.2, sc.F, mezanin
C.I.F.: 46044935
tel: 0742 094 550

Sef proiec **arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ**
certificat C, D, E nr. 1235

Studiu topografic **P.F.A. - ing. DORIN HARASIM - CONSTANTIN**

Studiu geotehnic **SC GEOFORAJ SRL Botosani**
J07/81/2002, cod unic RO14534181,
str. VICTORIEI nr. 9, BOTOSANI

data elaborarii **mai 2024**

TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.D, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare

- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- ORDINUL (M.S.) nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare

In cuprinsul P.U.D. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Botosani.

1.2 Obiectul P.U.D.

Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili reglementarile urbanistice specifice, detaliate pentru terenul situat in Botosani, str. Marului nr. 4, necesare in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P+M si a unei anexe gospodaresti cu regim de inaltime S+P.

Obiectivele principale ale P.U.D. sunt urmatoarele:

- determinarea conditiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructiile propuse, coreland cerintele temei de proiectare cu reglementarile P.U.G. si R.L.U. Botosani
- determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare ale terenului necesare in vederea bunei functionarii a locuintei
- asigurareaechiparii tehnico-edilitare necesare functionarii locuintei

Prin tema de proiectare se propune realizarea a doua corpuri de cladire, o locuinta cu regim de inaltime P+M si o anexa gospodareasca cu regim de inaltime S+P. Cele doua corpuri de cladire se realizeaza cuplat, alipind anexa la fatada posterioara a locuintei.

Cele doua corpuri de cladire au in compunere urmatoarele:

- locuinta – compusa din 3 camere de locuit din care doua la parter si una la mansarda
- anexa gospodareasca este compusa din trei incaperi din care: o centrala termica si o bucatarie de vara la parter si un beci la subsol amenajat cu accesul din central termica
- accesul la incaperile anexei se face din exterior
- adosat portiunii libere din fatada posterioara a locuintei se va amenaja o terasa

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. si R.L.U. Botosani aflat in valabilitate;
- Extras de plan cadastral
- Documente cadastrale ale parcelei care genereaza P.U.D.-ul :
  - extras de carte funciara
  - plan de amplasament si delimitarea a imobilului
- Studii de fundamentare intocmite concomitant cu P.U.D.- ul:
  - studiul topografic
  - studiul geotehnic
- Documente obtinute anterior elaborarii P.U.Z.:
  - certificatul de urbanism nr. 524/11.08.2022

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii, caracteristicile zonei/subzonei in care acesta este inclus

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Botosani, U.T.R. nr. 52, unitate teritoriala de referinta situata la est fata de trupul principal al municipiului Botosani si in partea de nord a cartierul Tulbureni.

U.T.R. nr. 52 include in mare parte teritoriul vechiului cartier Tulbureni. Imobilul este situat la cca. 130,00 m spre nord de centrul secundar Tulbureni si la cca. 2.800,00m spre sud-est de centrul principal al municipiului.

2.1.2 Descrierea amplasamentului

Parcela care genereaza P.U.D – ul in suprafata de 884,00 mp conform actelor de proprietate si de 817,00 mp conform masuratorilor este inscrisa in evidentele cadastrale ale municipiului Botosani sub. NC/CF – 69528.

Forma parcelei este relativ trapezoidala cu urmatoarele dimensiuni ale laturilor :

- aliniament - latura de nord-est cu lungimea de 28,51 m
- limitele laterale - de nord-vest cu lungimea de 34,09 m
  - de sud-est cu lungimea de 28,36 m
- limita posterioara - latura de sud cu lungimea de 24,12 m

Pantele terenului sunt urmatoarele :

- descendenta pe directia nord-vest, sud-est cu panta de cca. 3,75%
- descendenta spre strada, pe directia sud, nord-est de cca. 5,80%

Vecinatatile parcelei sunt urmatoarele :

- nord-est – str. Marului
- nord-vest – proprietatea Bojinca Daniela-Eugenia, str. Marului nr.2, NC/CF - 51914, parcela pe care sunt construite o locuinta cu regim de inaltime P si o anexa cu regim de inaltime P
- sud-est – proprietatea Grumeza Monica, NC/CF 66785, str. Marului nr.6A, pe care este construita o locuinta cu regim de inaltime P+1
- sud – proprietatea Atanasopulos Afrodita, NC/CF – 65295, str. Tulbureni nr.83, pe care este construita o locuinta cu regim de inaltime P

2.1.3 Prevederi si reglementari ale P.U.G. si R.L.U. Botosani aflat in valabilitate aplicabile parcelei

In scopul intocmirii documentatiei a fost obtinut certificatul de urbanism nr. 524/11.08.2022

Conform P.U.G. si R.L.U. Botosani parcela care face obiectul P.U.D. este

situata in subzona functionala LMrf1, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

Intentia proprietarului parcelei de a construi o locuinta si o anexa gospodareasca sunt in concordanta cu prevederile R.L.U. Botosani privind functiunea parcelei si modul de amplasare a constructiilor pe parcela, prin amplasarea locuintei in partea din fata a parcelei si a anexei gospodaresti in partea din spate.

Parcela este construibila motivat de urmatoarele :

- dimensiunile parcelei privind suprafata si laturile parcelei sunt mai mari decat prevederile R.L.U. Botosani
- se poate asigura accesul carosabil si pietonal la parcela direct din domeniul public, str. Marului
- se poate asigura accesul constructiilor la retelele publice pentru : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale din retelele existente in lungul str. Marului

Ulterior aprobarii P.U.G.. Botosani s-au produs urmatoarele evenimente urbanistice semnificative in zona :

- au fost extinse toate retelele edilitare urbane pentru : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale
- s-au restrans terenurile agricole prin divizarea parcelelor mari si a crescut densitatea constructiilor
- majoritatea constructiilor noi sunt de tip urban reducandu-se constructiile de tip rural

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

2.2.1. RELIFUL, TOPOGRAFIA

- parcelele situate la sud de strada Marului, sir din care face parte si parcela care face obiectul P.U.D. desi au forma neregulata, diferentele intre laturile opuse ale parcelelor nu sunt mari

- parcelele situate la nord de str. Marului au o forma alungita cu adancimea parcelelor mai mare decat lungimea aliniamentului

- panta terenului delimitat de str. Marului si str. Tulbureni este descendenta pe directia vest-est cu o panta de cca. 5,0%

2.2.2. CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE

Municipiul Botosani se gaseste in depresiunea Botosani-Darabani, la contact cu dealurile vestice, situatie care ii imprima astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in ultimii ani.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 8,6°C cu temperatura lunara minima de – 4,1°C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de 20,1°C (iulie).

Precipitatiile medii anuale sunt de cca. 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm. Precipitatiile care cad in zona sunt direct proportionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influentate si de orografia si localizarea geografica a judetului Botosani. Aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitatii sa cada in intervalul aprilie-august, dpa care scad in intervalul decembrie-aprilie.

In zona judetului Botosani, dominante sunt vanturile de nord-vest (23,6%); sud-est (18,7%); nord (10,7%); vest (2,1%); est (1,7%) si cele dinspre nord-est (6,4%).

2.2.3. INCADRAREA OBIECTIVULUI IN ”ZONE DE RISC”

In conformitate cu legea nr. 575/22.10.2022 privind Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – sectiunea a V-a – zone de risc natural, zona municipiului Botosani se incadreaza in urmatoarele zone de risc:

- CUTREMURE DE PAMANT

  Zona 7$_1$ de intensitate seismica pe scara MSK, cu perioada de revenire de cca. 50 ani

- INUNDATII

  Zona cu cantitati de precipitatii peste 100-150 mm in 24 de ore cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si a scurgerilor pe torenti.

- ALUNECARI DE TEREN

  Zona cu potential mediu de producere a alunecarilor de teren si probabilitate de alunecare intermediara, majoritatea alunecarilor care apar sunt alunecari primare.

- ADANCIMEA DE INGHET

  Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-85 este de 100– 110 cm.

  101

2.2.3. GEOLOGIA SI SEISMICITATEA

Arealul cercetat prin studiul geotehnic nu prezinta semen de instabilitate si nu este supus pericolului inundatiilor.

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie:

0,00 – 0,90 – sol vegetal

0,90 – 4,70 – argila prafoasa, galbena, vartoasa

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de – 3,00 m fata de cota terenului natural.

Ca solutie de fundare se propune fundarea directa in complexul argilos prafos vartos. Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limita a fundatiilor se va consudera dupa cum urmeaza:

- pentru adancimea de fundare D = 1,2m –Ppl = 150KPa
- pentru adancimea de fundare D = 1,5m –Ppl = 170KPa
- pentru adancimea de fundare D = 2,0m –Ppl = 190KPa

Stratul de argila prafoasa se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modulul de elasticitate dinamic Ep = 70Mpa si coeficientul lui Poisson μ = 0,42.

Conform normativului P100 – 1/2013 zona seismica in care se incadreaza amplasamentul este caracterizata de:

- acceleratia terenului pentru ag = 0,20g
- perioada de colt – Tc = 0,7s

Conform normativului NP 074 – 2014 terenul se incadreaza:

- Risc geotehnic – redus

- Categoria geotehnica – 1

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii

Parcela care face obiectul P.U.D. are aliniamentul spre str. Marului si in consecinta se poate asigura accesul carosabil si pietonal direct din strada.

Segmentul din str. Marului cuprins intre inceputul strazii (intersectia cu str. Tulbureni) si nodul generat de bifurcarea strazii si inflecsiunea spre sud-vest, este de cca. 130,000m cu o latime variabila cuprinsa intre 5,00 m si 6,50 m. In prezent toate ramurile strazii Marului sunt realizate cu stratul de uzura din balast (pietris) fara sa existe diferentierea intre carosabil si trotuare.

In zona proprietatii Vîzdoaga Tatiana, latimea strazii este variabila, astfel :

- în extrimitatea de vest este de 6,40 m
- în extremitatea de est este de 5,40 m
- la cca 7,00 m spre vest fata de extremitatea de est latimea este de 5,00 m

Disfunctionalitatile privind latimea strazilor si privind nemodernizarea lor se manifesta pe intreg teritoriul cartierului delimitat la nord de str. Rediu, la est de str. Macului si la sud-vest de str. Tulbureni, singura strada care are un profil transversal cuprins intre 9,00 m si 10,00 m, profil transversal corespunzator pentru o strada de CATEGORIA a III-a si care este modernizata. Aceasta zona contine toate cele 7 segmente care constituie strada Marului.

Aceasta disfunctionalitate poate fi atenuata sau eliminata prin adoptarea, aplicarea pe aceasta zona a unei scheme de circulatie conceputa în concordanta cu specificitatile urbanistice ale cvartalelor care trebuie sa fie deservite si in concordanta cu profilul transversal al strazilor existente, stabilind segmentele de strada pentru care se pot realiza circulatii cu sens unic, cu profil stradal compus din carosabil cu latimea de 3,0 – 3,5 m si trotuare laterale de min. 1,00 m corespunzator pentru strazile de CATEGORIA a IV-a si segmentele de strada pentru care trebuie realizata o circulatie bidirectionala, cu profil stradal compus din carosabil cu latimea de 6,0 – 7,0m si trotuare laterale de min. 1,50m corespunzator pentru strazile de CATEGORIA a III –a, schema ilustrata in plansa A01.1.

Pe segmentul de strada din care se face accesul la parcela care face obiectul P.U.D. latimea strazii permite amenajarea unei strazi de CATEGORIA a IV – a, cu sensul de parcurs dinspre intersectia cu str. Tulbureni spre est, cu profil transversal compus din carosabil cu latimea de 3,0-3,5m si trotuare laterale cu latimea de 1,0 – 1,25m.

Acest segment de strada, pe latura de nord a strazii prezinta un punct de inflexiune ”agresiv” care micsoreaza local latimea strazii la 5,00m. Acest fapt, pe de o parte permite realizarea unui profil minim cu carosabil de 3,00m latime si doua trotuare laterale de min. 1,00m fiecare, dar pe de alta parte creaza laturii o discontinuitate dezagreabila. Aceasta discontinuitate locala poate fi atenuata prin retragerea locala a imprejmuirilor pe o lungime de cca. 30,0m cu max. 1,0m

Aceasta prevedere nu poate fi impusa prin aceasta documentatie dar poate fi retinuta de administratia publica locala si poate fi impusa in cazul unor solicitari de lucrari de constructii venite din partea proprietarilor afectati.

In vederea asigurarii fluentei circulatiei pe acest segment de strada, proprietarul parcelei va realiza prin retragerea locala a imprejmuirii, o alveola de depasire cu suprafata de cca. 20,00 mp, ilustrata in plansa A02 – Reglementari urbanistice si in plansa A02.1. – Reglementari urbanistice, detaliu.

3.2. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere, limite si vecinatati

Parcela care face obiectul P.U.D. situata pe str. Marului nr.4 este situata in cvartalul delimitat astfel :

- la sud-vest str. Tulbureni
- la nord si est str. Marului

In prezent parcela este libera de constructii.

Limitele parcelei, vecinatatile parcelei si constructiile existente pe parcelele direct invecinate sunt prezentate in **cap. 2.1.2. Descrierea amplasamentului.**

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este specific zonelor de locuinte individuale, construite pe parcelele aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice, pe care sunt construite locuinte cu regim de inaltime P, P+1 si anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural al locuintelor, cele mai vechi de cca. 40 – 50 ani sunt acoperite cu sarpante in patru ape, iar cele mai recente sunt acoperite cu sarpante in doua ape.

Toate cladirile existente, de o parte si de cealalta a strazii, sunt amplasate retras de la aliniament cu distante cuprinse intre 4,0m si 8,0m.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate terenurile din interiorul cvartalelor se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice sau juridice.

Terenurile aferente strazilor se afla in proprietatea publica a municipiului Botosani.

3.5. Concluziile studiului geotehnic

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare sunt prezentate in **cap.2.2.4. GEOLOGIA SI SEISMICITATEA**.

3.6. Analiza fondului construit existent

Analiza fondului construit existent privind inaltimea constructiilor, structura si starea cladirilor sunt prezentate in **plansa A.01. – Plan de situatie - existent**.

3.7. Echiparea edilitara existenta

Segmentul de strada din care se face accesul la parcela care face obiectul P.U.D. este echipat cu toate categoriile de utilitati urbane necesare dispuse astfel :

- reteaua de distributie a energiei electrice de 0,4KV este dispusa pe latura de sud si este realizata in sistem aerian
- reteaua de gaze naturale cu diametrul de 63mm este dispusa pe latura de nord a strazii, realizata in sistem subteran
- retelele de apa si canalizare sunt dispuse pe latura de sud a strazii

La cca. 7,50m spre est de la limita de est a aliniamentului parcelei este amplasat un hidrant stradal de incendiu.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivul propus, functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin tema de proiectare se propune realizarea unei locuinte compusa din doua corpuri de cladire. Un corp principal cu destinatia de locuinta cu regim de inaltime P+M si

un corp secundar cu destinatia de anexa gospodareasca cu regim de inaltime S+P (subsol partial si parter).
Cele doua corpuri de cladire au in compunere urmatoarele :

- **locuinta** – compusa din 3 camere de locuit din care doua camere la parter si o camera la mansarda
- **anexa gospodareasca** – compusa din trei incaperi din care : o centrala termica cu grup sanitar de serviciu si o bucatarie de vara la parter si un beci la subsol amenajat cu accesul din centrala termica
- accesul la incaperile anexei se face din exterior
- adosat portiunii libere din fatada posterioara a locuintei se va amenaja o terasa acoperita

Cele doua corpuri de cladire se realizeaza cuplat, alipind anexa la o parte din fatada posterioara a locuintei.

Corpul principal, locuinta se amplaseaza in portiunea din fata a terenului iar anexa gospodareasca se amplaseaza in portiunea din spate a terenului.

Cladirile se amplaseaza excentric pe parcela, in jumatatea dinspre latura de nord-vest a parcelei lasand libere portiunea din fata locuintei si portiunea din sud-est.

4.2. Valorificarea cadrului natural

Nu exista aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, clima si conditii geotehnice care sa impuna solutii speciale de utilizare a parcelei in scopul propus.

Posibilitatile de construire si amenajare ale parcelei sunt favorizate de urmatoarele aspecte :

- terenul este in prezent neamenajat, liber de constructii cu vegetatie spontana compusa exclusiv din ierburi si buruieni
- pe majoritatea parcelelor direct invecinate, spatiile verzi sunt alcatuite din suprafete inierbate si plantate cu arbori, pomi fructiferi si arbusti decorativi, spatii verzi concepute fara sa putem identifica intentii de compozitie peisagistica deosebita
- pe parcela invecinata cu latura de sud-est spatiul verde este in curs de amenajare motivat de faptul ca locuinta cu regim de inaltime P+1 este recent finalizata
- suprafata parcelei de 817,00mp este suficienta pentru construirea obiectivului propus in conditii de densitate relativ redusa in concordanta cu specificul zonei
- forma trapezoidala a parcelei caracterizata de diferente mici de lungime intre laturile opuse : aliniament/limita posterioara si limitele laterale permite o amplasare echilibrata a constructiilor intr-o relatie favorabila cu spatiile libere
- relieful parcelei cu pantele terenului relativ mici determina aplicarea de solutii simple de sistematizare verticala a terenului
- inexistenta unor riscuri geotehice
- conditii relativ simple de fundare determinate prin studiul geotehnic

Motivat de functiunea de locuire propusa si de caracteristicile naturale ale terenului de amplasament, nealterat de activitatile antropice anterioare pentru realizarea obiectivului propus nu sunt necesare solutii, masuri pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii pe parcela.

4.3. Edificabilul parcelei

Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa constructiile propuse delimitata de alinierea constructiilor, limitele laterale si limita posterioara.

Alinierea constructiilor pentru parcelele direct invecinate este discontinua astfel :

- pentru parcela invecinata spre nord-vest alinierea constructiilor este situata retras cu min. 6,00m de la aliniament
- pentru parcela invecinata spre sud-est, alinierea constructiei este situata retras cu min. 8,50 m de la aliniament

Pentru parcela care face obiectul P.U.D. alinierea constructiilor este stabilita relativ paralela cu aliniamentul parcelei retrasa cu min. 10,00m de la aliniament.

Limitele laterale ale edificabilului se stabilesc perpendicular pe alinierea constructiilor retrase de la limitele parcelei cu min. 1,20m de la limita de nord-vest si cu min. 12,00m de la limita de sud-est.

Limita posterioara a constructiilor este stabilita la min. 1,80m retras de la limita posterioara a parcelei.

4.4. Amplasarea cladirilor pe parcela din punct de vedere al sigurantei la foc

Din punct de vedere al nivelului de stabilitate la incendiu, cladirile propuse prin P.U.D. si cladirile existente invecinate sunt incadrate astfel :

- cladirile propuse prin P.U.D. – GRADUL III
- cladirile existente, invecinate – GRADUL IV

Distantele intre cladirile principale existente si cladirile propuse prin P.U.D. sunt mai mari de 12,00m asa cum prevede art.2.2.2. din P.118 – 99 – Normativ de siguranta la foc a constructiilor.

Face exceptie distanta de 3,90m intre locuinta propusa si anexa gospodareasca existenta pe parcela invecinata la nord-vest. Anexa gospodareasca existenta are urmatoarele caracteristici :

- cladire secundara cu destinatia de magazie
- S.construita la sol – max. 12,00mp
- structura de rezistenta din paianta
- constructie fara instalatii

In consecinta, prin documentatie se propune urmatoarele **masuri compensatorii** :

- in dreptul magaziei pe o lungime de 6,00m imprejmuirea se va realiza cu fundatii din beton, stalpi din beton armat amplasati la un interval de 2,00m si inchideri cu panouri de zidarie din B.C.A. sau caramida cu grosimea de 25cm si inaltimea de 2,00m
- amplasarea unui pichet de incendiu echipat cu furtun de 40,00m lungime care poate fi racordat la hidrantul stradal existent

Mentionam ca pe str. Marului la 7,50m de coltul de est al parcelei exista un hidrant stradal de incendiu.

Distanta de la hidrant la magazia invecinata este de max. 40,00m.

4.5. Regimul de construire

Cladirile se vor realiza integral in interiorul edificabilului parcelei stabilit in cap. 4.3. – Edificabilul parcelei astfel :

- **RETRAGERI MINIME**

- Alinierea spre strada - retras cu min. 10,00m de la aliniament
- Retrageri laterale - retras cu min. 1,20m de la limita de proprietate spre nord-vest
  - retras cu min. 12,00m de la limita de proprietate spre sud-est

- Retragere posterioara
  - retras cu min.1,80m de la limita de proprietate spre sud-vest

Nu se amplaseaza ferestre de vedere pe latura de nord-vest a cladirilor propuse.

- **SUPRAFATA CONSTRUCTIILOR**

- LOCUINTA - S. construita la sol, max. = 133,50 mp
  - S. construita desfasurata, max. = 189,00 mp
- **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – max. = 16,34%**
- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – max. = 0,231**
- ANEXA GOSPODAREASCA
  - S. construita la sol, max. = 30,80 mp
  - S. construita desfasurata, max. = 38,80 mp
- Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – max. = 3,76%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – max. = 0,047
- TOTAL CONSTRUCTII
  - S. construita la sol, max. = 164,30 mp
  - S. construita desfasurata, max. = 227,80 mp

- **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- Regim de inaltime:
  - Locuinta – P+M
    - h. max. la cornisa = 4,80 m
    - h. max. la coama = 7,90 m
  - Anexa – S+P
    - h. max. la cornisa = 2,80 m
    - h. max. la coama = 4,80 m

- **ACOPERIS**

- Locuinta – sarpanta in trei ape, cu calcan triunghiular pe latura de nord-vest
- Anexa – sarpanta in doua ape cu calcan pe latura de sud-vest

4.6. Zona amenajabila a parcelei

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre limitele parcelei si edificabilul parcelei.

Zona amenajabila a parcelei va fi utilizata strict numai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintei pe parcela si anume pentru :

- alveola de depasire si un loc de parcare
- trotuare si alei pietonale
- spatii verzi cu rol de protectie si ambiental
- împrejmuiri
- traseul retelelor edilitare pana la limita de proprietate (instalatii de utilizare)

- **CIRCULATII CAROSABILE SI PARCARE**

- Pentru asigurarea fluentei circulatiei in lungul str. Marului din proprietatrea Vîzdoaga Tatiana, prin retragerea locala a împrejmuirii parcelei se va realiza o alveola de depasire din care partea carosabila va ocupa o suprafata de 7,00mp
- In interiorul proprietatii se va amenaja o parcare cu dimensiunile de 7,5 m/3,00m si cu suprafata de 22,50 mp.
- Suprafata totala a circulatiilor carosabile va fi de 29,50 mp reprezentand o pondere de 3,60% din suprafata parcelei de 817,00 mp conform masuratorilor.

- **CIRCULATII PIETONALE**

- In afara imprejmuirii parcelei se va asigura continuitatea trotuarului str. Marului, cu o latime de 1,00m pe un traseu care urmareste conturul alveolei de depasire, avand suprafata de 13,00 mp.

- In interiorul imprejmuirii se vor realiza trotuarele principale de acces la locuinta si anexa gospodareasca si trotuare laterale si posterioare de protectie, insumand o suprafata de 57,50 mp.
- Suprafata totala a trotuarelor si aleilor pietonale va fi de 70,50 mp reprezentand o pondere de 8,60% din suprafata parcelei de 817,00 mp conform masuratorilor.

- **SPATII VERZI**
  - Se asigura spatii verzi cu rol de protectie si ambiental in suprafata de 552,70 mp reprezentand o pondere de 67,70% din suprafata parcelei de 817,00 mp conform masuratorilor.
  - Suprafata dominanta a spatiului verde se va realiza in partea din fata a parcelei si partea de sud-est a parcelei

- **RETELE TEHNICO – EDILITARE IN INTERIORUL PARCELEI**

  Retele tehnico-edilitare in interiorul parcelei cuprinse intre punctul de bransament si punctele de consum din cladire se vor amplasa in sistem subteran, astfel :

  - pentru : apa, canalizare si gaze naturale amplasate intre cladiri si limita de nord-vest a proprietatii
  - pentru energie electrica conductele se vor amplasa intre punctul de bransament si accesul principal, acoperit al locuintei

- **IMPREJMUIRI**

  Se realizeaza imprejmuiri pe limita spre strada amplasata in asa fel incat sa urmareasca conturul exterior al alveolei de depasire, pe limita de proprietate laterala de nord-vest si pe limita posterioara a parcelei.

  Imprejmuirile se vor realiza in asa fel incat elementele constructive care alcatuiesc imprejmuirile sa nu depaseasca limita de proprietate.

  Imprejmuirea spre strada se va realiza cu : soclu din beton armat cu h.max. de 40 cm, stalpi din beton armat la interval de max. 2,00 m si panouri din grilaj metalic montate intre stalpi, poarta pietonala si poarta carosabila din grilaj metalic.

  Imprejmuirile spre limita laterala de nord-vest si spre limita posterioara se vor realiza din soclu din beton armat cu h soclu de max. 30cm, stalpi metalici vopsiti si plase metalice sau sipci metalice prevopsite. Inaltimea maxima va fi de cca. 1,60m.

4.7. Accese carosabile si pietonale la parcela

Accesibilitatea la caile de comunicatii si profilul transversal al strazii pe zona accesului la parcela a fost prezentat in **cap.3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii**.

4.8. Asigurarea utilitatilor

In lungul str. Marului exista amplasate retele tehnico-edilitare pentru toate categoriile necesare functionarii viitoarelor constructii. Retelele existente sunt amplasate astfel :

- reteaua de gaze naturale este situata pe latura de nord a strazii
- reteaua de energie electrica de 0,4KV este realizata in sistem aerian pe latura de sud a strazii
- reteaua de apa potabila si canalizarea sunt amplasate pe latura de sud a strazii
- la cca 7,50m spre est de la limita de est a aliniamentului parcelei, este amplasat un hidrant stradal de incendiu.

Pentru alimentarea locuintei, la limita de proprietate se vor amplasa bransamentele necesare.

4.9. Bilant teritorial

Suprafata parcelei de referinta este de 884,00 mp conform actelor de proprietate si de 817,00 mp conform masuratorilor topografice.

Din suprafata efectiva a parcelei de 817,00 mp, o suprafata de 20,00 mp va fi lasata in afara imprejmuirii parcelei in beneficiul public, in scopul asigurarii unei fluente mai bune a circulatiei in lungul str. Marului pentru realizarea unei supralargiri de depasire.

Bilantul teritorial se intocmeste raportat la suprafata efectiva a parcelei, de 817,00 mp.

SUPRAFATA PARCELEI DE REFERINTA - 817,00 mp conform masuratorilor
- 884,00 mp conform actelor

CATEGORIA DE FOLOSINTA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)	SUPRAFATA (mp)	PONDERE (%)
S. PARCELA DE REFERINTA (CARE GENEREAZA P.U.D.)	817,00	100	817,00	100
S.C. LOCUINTA			133,50	16,34
S.C. ANEXA	-	-	30,80	3,76
CAROSABIL, PARCARE	-	-	29,50	3,60
TROTUARE, ALEI	-	-	70,50	8,60
SPATIU VERDE	-	-	552,70	67,70

INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE RAPORTATI LA SUPRAFATA EFECTIVA A PARCELEI DE 817,00 mp
P.O.T. (MAX.) = 16,34%
C.U.T. (MAX.) = 0,231

INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE RAPORTATI LA SUPRAFATA DIN ACTELE DE PROPRIETATE DE 884,00 mp
P.O.T. (MAX.) = 15,10%
C.U.T. (MAX.) = 0,214

Calculul indicatorilor urbanistici de densitate raportati la suprafata parcelei din actele de proprietate sunt utili pentru demonstrarea incadrarii indicatorilor propusi prin documentatie in indicatorii urbanistici de densitate prevazuti in R.L.U. Botosani pentru zona functionala **LMrf1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban.**

Mentionam ca in prezent zona de amplasament nu mai poate fi considerata ca fiind **fara echipare edilitara de tip urban**, motivat de faptul ca str. Marului este in prezent echipata cu toate tipurile de utilitati urbane, necesare.

5. CONCLUZII

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate.

Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile normativului: GM009 – 2000 GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU.

Propunerile din documentatie respecta prevederile P.U.G. Botosani si R.L.U. Botosani aflate in valabilitate si integrarea armonioasa a propunerilor din P.U.D. in tesutul urban existent.

Ca urmare a aprobarii P.U.D. acesta devine act de autoritate al administratiei publice locale pe baza careia se va putea intocmi documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Recomandarile din documentatie privitoare la dezvoltarea, modernizarea strazilor din zona vor putea fi folosite de administratia publica locala pentru fundamentarea investitiilor publice din zona.

sef proiect

arh. Dan Octavian BOTEZ

intocmit ,

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU