



**STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI**  
**CUI:24547758**  
**J 07/712/02.10.2008**  
**TEL :0758468389**

# **PUD**

## **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI RACORD UTILITATI**

**BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

**INVESTITOR :**

**ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.**

**Arh. Prisacariu Raluca**

**COORDONATOR**

**URBANISTIC : SC. PROIECT BOTOSANI SRL.**

**Arh. Urb. Tulbure Mihai**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**iulie 2023**

# **BORDEROU GENERAL**

## **PUD**

### **A. PIESE SCRISE**

- MEMORIU DE PREZENTARE
- certificat de urbanism 597/12.09.2022
- acte de prop. si extrase de carte funciara
- ridicare topo cu viza OCPI
- studiu geotehnic
- declaratie notariala pentru asumare raspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate
- acord notarial proprietari cale de acces
- avize

### **B. PIESE DESENATE**

<b>PLANȘA A1</b>	<b>ÎNCADRARE ÎN TERITORIU</b>	<b>Sc.1:2000</b>
<b>PLANȘA A2</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>Sc.1:1000</b>
<b>PLANȘA A3</b>	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	<b>Sc.1:1000</b>
<b>PLANȘA A4</b>	<b>REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ</b>	<b>Sc.1:1000</b>
<b>PLANȘA A5</b>	<b>TIPURI DE PROPRIETATI</b>	<b>Sc.1:1000</b>

**Întocmit,**  
arh. Prisacariu Raluca



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI  
CUI:24547758  
J 07/712/02.10.2008  
TEL :0758468389

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **CAP.1. INTRODUCERE**

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

▪ Denumirea lucrării Amplasament	P.U.D.: <b>CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI RACORD UTILITATI</b> Aleea Lebada, nr. 2A , mun. Botosani
▪ Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
▪ Initiator	
▪ Proiectant general	S.C. ARHITECTURAL CONCEPT SRL. Arh. Prisacariu Raluca
▪ Coordonator urbanistic	S.C. PROIECT BOTOSANI SRL. Arh. Urb. Tulbure Mihai
▪ Data elaborării	octombrie 2023

#### 1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei proprietate privata situata in Botosani, str. Ciobanului, nr 15. Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil si curti constructii*, neconstruit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 597/12.09.2022 se solicita autorizarea unei locuinte unifamiliale si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.21, privind indicii urbanistici permisibili , intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;

- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Persimivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al mun. Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## **CAP.2. INCADRARE IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii elaborate**

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al mun. Botosani prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 597 din 12.09.2022,

- amplasamentul se afla in UTR nr.21
- situat in intravilanul municipiului Botosani, in afara limitei de stabilitate a mun. Botosani.
- deschidere la str. Ciobanului si la str. Oituzului.
- parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 455.00mp, identificata prin NC/CF 69422
- este detinut in baza unui contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 4250/ 12.08.2022

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Documentatia RT elaborata in anul 2022 cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile existente, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

## **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Terenul pe care se va amplasa constructia ce face obiectul prezentei documentatii, are deschidere la str. Ciobanului si la str. Oituzului.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia N), se realizeaza din str. Oituzului, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 34.02m.

In prezent calea de acces are latimea carosabilului cuprinsa intre 3.40m si 3.85m in dreptul zonei studiate, fara trotuare de protectie , avand imbracaminte rutiera pietruita. Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Solutia de organizare functionala a terenului pe care se va amplasa constructia este conditionata de forma terenului disponibil, cu front total de **34.02m** ce constituie deschiderea la str. Oituzului spre NORD, latura posterioara de **35.39m** spre SUD, si cu o adancime de **19.43m** pe latura VEST, avand suprafata totala de **455.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- NORD - str. Oituzului
- SUD - str. Ciobanului
- EST - str. Ciobanului
- VEST - propr. privata pers. fizica .

Zona studiata este ocupata predominant de constructii pentru locuinte, functiuni complementare si strazi.

### 3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Lotul pe care va fi amplasata constructia este neconstruit, nefiind folosit sau amenajat pana in prezent pentru vreo activitate.

Regimul tehnic maxim impus prin Regulamentul de Urbanism: POT=15%; CUT=0.15

POT existent = 0.00%,

CUT existent = 0.00

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. – BOTOSANI amplasamentul se situeaza in UTR nr.21 - LMrf1 - Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip rural, fara echipare edililara de tip urban;

**Funcțiunea dominantă** in UTR: LMrf1

**Functiuni complementare admise** in UTR: LMu1 (din str. Imparat Traian), LMu2 (din str. Imparat Traian), LMrf2, Pp, CCr, TAG (in zona inundabila a paraului Luizoaia), TA.

Zona se compune din constructii pentru locuinte cu P, P+1, P+2, P+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu .

Zona actualmente este in curs de dezvoltare din punct de vedere urbanistic.

Proprietatile din imediata vecinatate cu amplasamentul studiat sunt ocupate de constructii.

**Functiuni interzise** : IS, LMu1 (cu exceptia zonelor de la 8.21.3), LMu2 (cu exceptia zonelor de la 8.21.3), LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S, TAG (cu exceptia zonelor de la 8.21.3).

### 3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de constructii dupa cum urmeaza:

- locuinte individuale – P, P+1, P+2, P+M
- anexe gospodaresti – P

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- Zona strazilor – domeniu public de interes local (str. Oituzului, str. Ciobanului);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata ION GEORGIANA

Acesta din urma se regaseste in NC / CF 69422.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in: Regiunea – Campia Moldovei

Subregiunea – Jijia Superioara

Stratificatia terenului este formata din argile prafoase cu caracteristici macroporice, fiind succetibil la tasari mari si diferentiale.

Cota de fundare (m)	Latime fundatie (m)	Ppl ( KPa)	Pcr ( KPa)
-1.50	1.00	<b>170</b>	<b>190</b>
-2.00	1.00	<b>190</b>	<b>210</b>

Se recomanda incastrarea fundatiilor in stratul de argila prafoasa macroporica la adancimea de min. 1.50m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

#### **Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Amplasamentul propus pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundatiilor sau alunecarilor si se incadreaza in categoria zonelor cu potential de producere a alunecarilor redus, o probabilitate de producere a alunecarilor redusa si un coeficient de risc  $K_m=0.37$ .

#### **Adancimea apei subterane**

La forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimi 4.00m de la CTN, avand caracter ascendant, puternic influentat de infiltratiile din retelele edilitare din zona.

#### **Parametri seismici caracteristici zonei**

Conform Normativ P 100/1-2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

$A_g = 0.20$	P conv. Baza – cota -1.50 = 170kPa
$K_s$ – coeficient de seismicitate = 0,20	– cota -2.00 = 190kPa
$T_c$ – perioada de colt = 0.7	
$M_{sk}$ – grad seismic asimilat = VIII	

Adancimea de inghet a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

#### **3.8. Analiza fondului construit existent.**

UTR nr.21 - LMrf1 - Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban, situata in totalitate in intravilan.

Loturile din imediata vecinatate sunt partial construite.

Construcțiile amplasate pe loturile învecinate sunt realizate din materiale durabile, care corespund agrementelor tehnice în vigoare, având regim de înălțime P, P+M.

### 3.9. Echiparea edilitara existenta.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

#### **Alimentare cu apa**

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare.

#### **Canalizarea menajera si pluviala**

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare.

#### **Alimentare cu energie electrica**

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

Retea electrică aeriană, de joasă tensiune.

#### **Alimentarea cu caldura si gaze naturale**

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare de distribuție a gazului.

## **Cap.4. REGLEMENTARI**

Prin tema de proiectare, investitorul Ion Georgiana dorește să construiască o locuință unifamilială. Investiția presupune realizarea unei construcții P+M cu structură formată din cadre din BA și zidărie din BCA și acoperiș tip șarpantă.

PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implică o intervenție totală asupra sitului. Se dorește schimbarea categoriei de folosință a terenului, din arabil în curți-construcții prin amenajarea unui spațiu construit cu funcțiunea de locuință.

Soluția arhitecturală va respecta intimitatea spațiilor direct învecinate. Vor fi propuse spații verzi amenajate peisagistic, min. 10 % din suprafața terenului precum și locuri de parcare în incintă.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.



Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei. Functiunea principala a parcelei va fi cea de **locuire** (100%) cu regim de inaltime P+M, in zona destinata locuirii, amplasata in UTR 21.

Retragerile fata de limitele proprietatii vor respecta distantele legale impuse de Codul Civil.

Se vor crea deschideri si spatii ample catre zonele de acces.

Accesul carosabil se va face din str. Oituzului, avand doua sensuri de mers .

#### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 69422) parcela are S= 455.00 mp. Constructia propusa va avea spatii organizate pe doua nivele.

<b>PARTER - SC=81.80 MP</b>	<b>MANSARDA- SC=72.45 MP</b>
ZONA DE ZI	DRESSING
BUCATARIE	2 X DORMITOARE
BAIE	BAIE

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

##### **DISTANTE**

- **Frontal** – situata la distanta de **6.70m**, fata de limita de proprietate cu str. Oituzului;
- **Posterior** – situata la **2.00m** fata de limita de proprietate cu str. Ciobanului;
- **Lateral dreapta** – situata la **3.30m** fata de limita de proprietate cu pers fizica .
- **Lateral stanga** – situata la **7.10m** fata de limita de proprietate cu str. Ciobanului

##### **ACCESE PIETONALE / AUTO**

Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate din reseaua stradala existenta – str. Oituzului, drum de cateoria IV, cu imbracaminte rutiera rigida (pietris).

*Se propune retragerea imprejmuirii spre str. Oituzului cu 3.00m din axul drumului.*

*Suprafata de teren cedata in vederea supralargii caii de acces va fi de 42.55mp.*

##### **ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR**

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii se poate face direct din str. Oituzului, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii. Amplasarea constructiei la intersectia a doua strazi asigura indeplinirea cerintelor impuse prin Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea I - constructii - indicativ P 118-99;

#### 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Interventia propusa va crea un echilibru intre spatiul construit si cel liber, punandu-se accentul pe organizarea spatiului liber si amenajarea spatiilor verzi.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente in zona se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus, inaltimea constructiilor din apropiere fiind de aprox. 7.00 m .

#### 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

#### 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- accesul carosabil se va realiza din str. Oituzului .
- parcare autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii. Se propune asigurarea a doua locuri de parcare.
- Se vor realiza trotuare perimetrare constructiei.

Suprafata carosabila si pietonala din incinta proprietatii se va realiza din pavele autoblocante.

- Se va respecta propunerea de amenajare a str. Oituzului cu latime de 4.00m+trotuare perimetrare de 1.00m realizate la nivelul partii carosabile si retragerea imprejmuirii cu 3.00m din axul drumului.
- Se propune amenajarea str. Ciobanului ca si strada de CATEGORIA IV, cu profil format dintr-o banda cu latimea de 3.50m.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea terenului in raport cu cladirile existente, pozitia acestuia fata de strada.

#### 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

#### 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Imobilul ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

In vecinatatea obiectivului propus nu se afla constructii cu caracter public.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Accesul auto va fi pavat si realizat cu panta si rigole pentru indepartarea apelor pluviale de la constructii. Apele rezultate din precipitatii vor fi colectate si utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja plantatii decorative (arbusti, flori, gazon).

#### 4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul in cadrul zonei studiate are o panta semnificativa pe directia SUD-NORD. Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta latimea caii de acces este cuprinsa intre 3.40m si 3.85m. Se propune amenajare str. Oituzului cu latime de 4.00m + trotuare perimetrare de 1.00m realizate la nivelul partii carosabile si retragerea imprejmuirii cu 3.00m din axul drumului.

Se propune amenajarea str. Ciobanului ca si strada de CATEGORIA IV, cu profil format dintr-o banda cu latimea de 3.50m.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente necesita lucrari de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, zid de sprijin, etc), pentru realizarea si corelarea cotei  $\pm 0.00$  cu cota terenului natural, diferenta de nivel fiind de aprox 3.00m pe o distanta de aprox. 19.43m.

Se vor realiza rigole de scurgere pentru colectarea apelor tehnologice si a celor provenite din precipitatii .

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu CU nr. 597/12.09.2022 si respectarea RLUB pentru - LMrf1 - Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban, situata in totalitate in intravilan ,cu cladiri pentru locuinte individuale cu P, P+1, P+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu si dotari sociale aferente, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

#### **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele proprietatii, conf.extras C.F.

Constructia proiectata va avea o aliniere frontala de 6.70 m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

#### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- **Inaltimea cornisa - 4.00m – de la cota ±0.00**
- **Inaltime maxima Coama - 8.50m – de la cota ±0.00**

#### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 17.98%

#### **4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.propus = 0.34

***Conform. art. 7.3.2.b.24. din RLU Botosani, se propune majorarea indicilor de densitate prin necesitatea realizarii in interiorul cladirii principale a unui spatiu tehnic ( anexa a functiunii compatibile locuirii ).***

***POT = 18.00%                      CUT = 0.35***

La stabilirea POT si CUT s-au avut in vedere prevederile L350/2001 - ANEXA II

#### **4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).**

In prezent zona dispune de toate utilitatile.

#### **Alimentare cu apa**

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Alimentarea cu apa rece se va face de la retea existent in zona.

#### **Canalizarea menajera si pluviala**

Apele uzate menajere rezultate sunt colectate printr-o retea de canalizare interioara executata din conducte din PVC si dirijate catre reseaua de canalizare existenta in zona.

Apele rezultate din precipitatii vor fi colectate si ulterior utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi de pe amplasament.

#### **Alimentare cu energie electrica**

In prezent in zona, in vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica si de telecomunicatii:

Retea electrica aeriana, de joasa tensiune.

#### **Alimentarea cu caldura si gaze natural**

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

Constructia propusa va fi incalzita cu ajutorul unei C.T. electrice.

#### **Instalatii de telecomunicatii**

Nu este cazul.

#### **4.18 BILANT TERITORIAL AL PARCELEI CU NC/CF 69422**

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren intravilan</b>		<b>455.00</b>	<b>100.00</b>	<b>455.00</b>	<b>100.00</b>
<b>circulatii</b>	platforme carosabile	0.00	0.00	<b>63.20</b>	<b>13.89</b>
	platforme pietonale	0.00	0.00	<b>45.00</b>	<b>9.89</b>
<b>constructii</b>		0.00	0.00	<b>81.80</b>	<b>17.98</b>
	SC			<b>81.80</b>	
	SD			<b>154.25</b>	
<b>spatii verzi / plantatii</b>		0.00	0.00	<b>265.00</b>	<b>58.24</b>
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>					
<b>PROCENT OCUPARE TEREN (POT %)</b>		<b>0.00</b>		<b>17.98</b>	
<b>COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)</b>		<b>0.00</b>		<b>0.34</b>	

Întocmit,

arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,

arh. urb. Tulbure Mihai