



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

P.U.D

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, GARAJ, MAGAZIE SI IMPREJMUIRE TEREN

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

septembrie 2023

BORDEROU GENERAL PUD

A. PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE
- certificat de urbanism 68/03.02.2023
- 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
- avize

B. PIESE DESENATE

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

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

1.1.1. Denumirea proiectului

1.1.2. **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, GARAJ, MAGAZIE SI IMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar : [REDACTED]
[REDACTED]

1.1.3. ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.
Arh. Prisacariu Raluca

COORDONATOR

URBANISTIC : SC. PROIECT BOTOSANI SRL.
Arh. Urb. Tulbure Mihai

1.1.4. Data elaborarii : septembrie 2023

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiilor proprietate privata [REDACTED], situate in Botosani, Str. Dobosari, nr.81. Folosinta actuala a terenului este de *teren arabil*, neconstruit.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 68/03.02.2023 se solicita autorizarea construirii unei locuinte si optimizarea spatiului construit pe parcela.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.62, 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. 68/03.02.2023,

- amplasamentul se afla in UTR nr.62;
- situat in intravilanul municipiului Botosani, in afara limitei de stabilitate a mun. Botosani.
- deschidere la str. Dobosari printr-o cale de acces secundara.
- parcela pe care se va realiza investitia are suprafata de 711.00mp, identificata prin NC/CF 69693
- este dobandit in baza unui contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 196 / 17.02.2022 si a unui act de alipire identificat cu nr. 842/21.07.2022.

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta .

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia RT elaborata in anul 2023 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. Dobosari printr-o cale de acces secundara.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia N), se realizeaza din calea de acces secundara, deschiderea parcelei pe care se va face accesul carosabil si pietonal fiind de 28.45m.

In prezent calea de acces are latimea carosabilului de aprox. 3.50 m 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 **28.45m** ce constituie deschiderea la calea de acces spre Nord, latura posterioara de **27.60m** spre Sud, si cu o adancime de **22.60m** pe latura Est, respectiv **29.31m** pe latura Vest, avand suprafata totala de **711.00 mp**.

Zonele de amplasament si vecinatatile in cadrul zonei studiate sunt:

- NORD - cale de acces NC/CF 67014
- SUD - propr. Privata pers. fizica – NC/CF 53846
- EST - propr. Privata pers. fizica – NC/CF 69300
- VEST - cale de acces NC/CF 50662

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, fiind folosit pentru culturi agricole.

Regimul tehnic maxim impus prin Regulamentul de Urbanism: POT=35%; CUT=1.00

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.62 (Costesti) - LMu1- Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10m;

Funcțiunea dominantă in UTR: LMu1 - locuirea

Funcțiuni complementare admise in UTR: IS, LMu2, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, PSs .

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

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

Funcțiuni interzise : LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, A, CCf, S

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. Dobosari);
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenul destinat unitatii propuse – proprietate privata [REDACTED]

Acesta din urma se regaseste in NC / CF 69693 .

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	170	190
-2.00	1.00	190	210

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

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2

Canalizarea menajera si pluviala

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare.

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 naturale

In zona amplasamentului exista dotare cu retele tehnico – edilitare de distributie a gazului.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta unifamiliala, cuplata cu un garaj si o magazie. Investitia presupune realizarea unor constructii P+M cu structura formata din cadre din BA si zidarie din BCA si acoperis tip sarpanta.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul implica o interventie totala asupra sitului. Se doreste schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din arabil in curti-constructii prin amenajarea unui spatiu construit cu functiunea de locuinta.

Solutia arhitecturala va respecta intimitatea spatiilor direct invecinate. Vor fi propuse spatii verzi amenajate peisagistic, min. 10 % din suprafata terenului precum si locuri de parcare in incinta.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

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 62.

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 calea de acces secundara, avand doua sensuri .

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Conform situatiei existente (extras de carte funciara NC/CF 69693) parcela are S= 711.00 mp.

CONSTRUCTII PROPUSE SPRE CONSTRUIRE			
Nr.Corp Cladire/ constructie	Denumire	Suprafata Construita la sol (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
1	2	3	4
C ₁	LOCUINTA P+M	131.95	232.95
C ₂	GARAJ PARTER	35.00	35.00
C ₃	MAGAZIE PARTER	27.65	27.65
TOTAL		194.60	295.60

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

DISTANTE

1)Locuinta propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **10.47m** fata de limita de proprietate cu calea de acces;
- **Posterior** – situata la **2.50m** fata de limita de proprietate;
- **Lateral dreapta** – situata la **7.60m** fata de limita de proprietate ;
- **Lateral stanga** – situata la **5.00m** fata de limita de proprietate .

2)Magazia propusa va fi amplasata pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **17.45m** fata de limita de proprietate cu calea de acces;
- **Posterior** – situata la **2.50m** fata de limita de proprietate;
- **Lateral dreapta** – situata la **1.00m** fata de limita de proprietate (Conf. Codului Civil, art. 616, pe aceasta latura vor putea fi amplasate doar ferestre de lumina, realizate in asa fel incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat);
- **Lateral stanga** – situata la **22.80m** fata de limita de proprietate .

3)Garajul propus va fi amplasat pe urmatoarele aliniamente:

- **Frontal** – situata la distanta de **5.00m** fata de limita de proprietate cu calea de acces;
- **Posterior** – situata la **14.87m** fata de limita de proprietate;

- **Lateral dreapta** – situata la **1.00m** fata de limita de proprietate (Conf. Codului Civil, art. 616, pe aceasta latura vor putea fi amplasate doar ferestre de lumina, realizate in asa fel incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat);
- **Lateral stanga** – situata la **21.50m** fata de limita de proprietate .

ACCESSE PIETONALE / AUTO

Accesul pietonal cat si cel auto vor fi amenajate din reseaua stradala existenta – str. Dobosari prin calea de acces secundara.

ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face direct din str. Dobosari prin calea de acces secundara, fiind respectate distantele legale dintre constructii si limita proprietatii.

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 maxima a constructiilor din apropiere fiind de aprox. 9.00 m .

Constructiile aflate pe loturi vecine sunt amplasate la distante cuprinse intre 14.60m-50.00m fata de limita de proprietate, respectandu-se *Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea I - constructii - indicativ P 118-99, precum si Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

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. Dobosari prin calea de acces secundara
- Se propune amenajarea aleei de acces prin asfaltare si supralargire pana la 7.00m, cu trotuare perimetrare de 1.00m .
- parcarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii.
Se propune realizarea unui garaj;

- Se vor realiza trotuare perimetrare constructiei.
Suprafata carosabila si pietonala din incinta proprietatii se va realiza din pavele autoblocante.

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 nesemnificativa pe directia E-V.

Imobilul propus nu va influenta semnificativ traficul auto si pietonal din zona.

In dreptul parcelei de referinta latimea caii de acces are aprox. 3.50m, fara trotuare perimetrare, cu strat de uzura din piatra concasata.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Platforma incintei existente nu necesita lucrari semnificative de sistematizare verticala (taluzari, umpluturi, etc), pentru realizarea si corelarea cotei ± 0.00 cu cota terenului natural, diferenta de nivel fiind de aprox 1.50m pe o distanta de aprox. 35.00m.

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. 68/03.02.2023 si respectarea RLUB pentru UTR 62- LMu1- Subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban cu P, P+1, P+2, P+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu fata de strazile adiacente, 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 5.00m, respectand o distanta rezonabila si legala fata de limitele laterale ale amplasamentului.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

LOCUINTA

- Inaltimea cornisa - 4.5m – de la CTS
- Inaltime maxima Coama - 9.00m – de la CTS

MAGAZIE

- Inaltimea cornisa - 2.5m – de la CTS
- Inaltime maxima Coama -5.00m – de la CTS

GARAJ

- Inaltimea cornisa - 3.00m – de la CTS
- Inaltime maxima Coama -5.50m – de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

Procent de ocupare P.O.T. propus = 27.37%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a POT este de 35.00%.

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 = 0.42

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a CUT este de 1,00.

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 existenta 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 retea 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 69693

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren intravilan		711.00	100.00	711.00	100.00
<i>din care:</i>					
proprietate privata: BUTERCHI MUGUREL-VASILE		711.00	100.00	711.00	100.00
circulatii	platforme carosabile	0.00	0.00	25.00	3.52
	platforme pietonale	0.00	0.00	113.80	16.01
constructii		0.00	0.00	194.60	27.37
SC				194.60	
SD				295.60	
spatii verzi / plantatii		0.00	0.00	377.60	53.11
INDICATORI URBANISTICI					
PROCENT OCUPARE TEREN (POT %)		0.00		27.37	
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)		0.00		0.42	

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai