



**PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M, ANEXĂ
GODPODAREASCĂ P, IMPREJMUIRE TEREN ȘI
RACORDURI LA UTILITĂȚI"**

**AMPLASAMENT: JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOSANI, ALEEA LUIZOAIA,
NR. 43, NR. CAD. /CF 65463.**

BENEFICIAR: ██████████

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PROIECT NR: 175

- NOIEMBRIE 2021 -



COLECTIV DE ELABORARE

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| URBANISM | Urb. Arh. Mihai Tulbure |
| EDILITARE | Ing. Andrei Ciortu |
| DESENATOR | Stud. Arh. Iulian Buburuzan |
| RIDICARE TOPOGRAFICA | GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L. |
| STUDIU GEOTEHNIC | S.C. PROJECT - LOPIS S.R.L. |

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 848 din 05.11.2021
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- CONTRACT DE VANZARE CUMPĂRARE AUTENTIFICAT PRIN NR. 4649/09.11.2021
- DECLARATIE NOTARIALA PENTRU ASUMARE RASPUNDERE CONSTRUIRE PE TEREN SITUAT IN AFARA LIMITEI DE STABILITATE
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPRIETARILOR
- AVIZE/ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
 - AVIZ GAZE NATURALE
 - AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU, ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
 - AVIZ ALIMENTARE APA SI CANALIZARE
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE

- U.00 INCADRAREA IN ZONA sc. 1:2000
- U.01 SITUATIE EXISTENTA sc. 1:500;
- U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1:200;
- U.03 REGLEMENTARI EDILITARE sc. 1:500;
- U.04 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA sc. 1:500;



MEMORIU GENERAL

CAPITOL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTIȚIE:

Proiect nr. 175 - P.U.D. "Construire locuinta S+P+M, anexa gospodareasca P, imprejmuire teren si racorduri la utilitati"

-AMPLASAMENT:

Jud. Botosani, mun. Botosani, Aleea Luizoiaia, nr. 43, Nr. Cad. 65463

-BENEFICIAR:

[REDACTED]

-ELABORATOR:

Structural Engineering Development S.R.L., Bld. Mihai Eminescu Nr. 37, Bloc K1, Scara C, Ap. 2.

-DATA ELABORARII:

Noimebrie 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează prin aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.** îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M, ANEXA GOSPODAREASCA P, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI LA UTILITATI**”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 848 din 05.11.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil, Subsol (S) Parter (P), Mansarda (M) cu destinația de locuință unifamilială și a unei anexe parter.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;



- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind “Autorizarea executării lucrărilor de construcții” - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General HCL 180/1999 prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3 BAZA LEGALA

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formulelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;



- Codul Civil
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

1.4 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): 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 (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/200 , 1/500 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.



Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice/juridice, sau în alte situații.

1.6 MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu a fost întocmit într - un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu ($S = 1155.00$ mp) este proprietatea lui Boicu Ionut.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Aleea Luizoiaia, nr. 43, nr. Cad. 65463

Terenul este situat în UTR nr 43 - LMrf1, în cadrul unei subzone exclusiv rezidențiale cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 848/05.11.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice. Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 43 - LUIZOIAIA 1**. cu funcțiune dominantă **LMrf1** (zonă exclusiv rezidențială, cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban) **și funcțiuni complementare admise: IS, Lmu1, Lmu2, LMrf1, CCr, TA**



Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art.7** din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează investitorul [REDACTAT], sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 43 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAPITOLUL 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Aleea Luizoaia nr. 43. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din Aleea Luizoaia conform drepturilor de servitute specificate în Certificatul de Urbanism 848/05.11.2021 și Contract de Vanzare Nr. 4649 din 09/09/2021.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Amplasamentul are o formă relativ rectangulată, dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – Proprietate privată [REDACTAT] – CF 57099.
- S – Proprietate privată, [REDACTAT]
- E – Cale de acces Aleea Luizoaia;
- V – Proprietate privată [REDACTAT]

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, respectiv curți construcții, străzi domeniu public și teren arabil. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din zidarie, metal sau lemn, porți la accese).



Indici de ocupare a terenului:

P.O.T. : 0.0%

C.U.T. : 0.0

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții

| BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII, UTILITATI | EXISTENT | |
|---|----------|-----|
| | SC - mp | % |
| SPATII VERZI | 1155 | 100 |
| TOTAL SUPRAFETE TEREN | 1155 mp | |
| PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT) | 0% | |
| COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT) | 0.0 | |

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de S+P+1, dar și de P, P+1, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5 FUNCȚIUNILE CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă exclusiv rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în mai multe categorii de proprietate:

- terenuri – domeniul privat al municipiului Botoșani;
- zona străzilor – domeniu public de interes local – Aleea Luizoia
- terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanei fizice Boicu Ionut – dobândit prin Contract de Vânzare autenticat cu nr. 4649/09.09.2021.



3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=50$ ani, construcția este amplasată în zona $0,20 g$ ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q_{ref}=0,60 kPa$, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2.5 KN/m^2$, conform normativ CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

Folosința actuală: arabil -800.00 mp.
vie - 355.00 mp

3.9 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul studiat este situat într – o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică.



CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca 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:

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei locuințe cu regim de înălțime, Subsol (S), Parter (P), mansarda (M), anexa parter.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

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

a. Criterii compozitionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în

interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:



- imobilul cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de min 5.00 m față de limita de proprietate stradală, cu o retragere de min 3.00 m față de o limita laterala a proprietății;

- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se realizează din Aleea Luizaia

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafață parcelă studiată: 1155.00 mp

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă: LOCUINTA C1

- regim de înălțime S+P+M
- o înălțime maximă la coamă 10.05 m – de la cota CTA;
- o înălțime maximă la streșină 6.35 m – de la cota CTA;
- suprafață construită la sol – 82.69 mp;
- suprafață construită desfășurată – 176.64 mp;

Construcție propusă: ANEXA C2

- regim de înălțime P
- o înălțime maximă la coamă 3.45 m – de la cota CTA;
- o înălțime maximă la streșină 2.50 m – de la cota CTA;
- suprafață construită la sol – 20.00 mp;
- suprafață construită desfășurată – 20.00 mp;

Trotuare și alei

- suprafața ocupată = 110.23 mp

Spații verzi și grădină

- suprafața ocupată = 810.55 mp

Accesul la proprietate se face din Aleea Luizaia – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la împrejmuirea existentă.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE NR. 4649/09.09.2021;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 848/05.11.2021 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 65463
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL



4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiție – construire locuință, cu regim de înălțime, subsol (S), Parter (P), mansarda (M) și anexa cu regim de înălțime parter, în incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

A. zona edificabilă - LOCUINȚĂ

- pentru clădirea de locuit unifamilială, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- fata de limita stradala de proprietate **minim 31.20 m;**

- fata de limita laterala dreapta **minim 1.70 m ;**

- fata de limita laterala stanga **minim 4.65 m;**

- fata de limita posterioara **minim 38.45 m;**

- pentru construcția de locuit sunt luați în considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime: **subsol, parter, mansarda;**

- accese în clădire: se face din Aleea Luizoiaia

- accesul pietonal se va asigura din Aleea Luizoiaia, printr-o o alee pietonală;

- SC cca = 82.70 mp;

- SDCcca = 176.64 mp;

- SU cca = 58.00 mp;

-cota terenului amenajat(C.T.A.) la +0.10 m față de cota terenului natural(C.T.N.);`

- cota pardoseală parter la +2.45 m față de cota terenului amenajat(C.T.A.);

- înălțime maximă 10.05 m la coamă (se solicită modificarea înălțimii maxime admise conform Certificatului de Urbanism Nr.848 din 05.11.2021, pentru UTR 43 LMrf1, de la 5.00 m la 10.05); 6.35 m la streșină de la CTA

- funcționalități propuse:

- subsol – garaj, camera tehnica, baie de serviciu, casa scarii, camera peleti

- parter – cameră de zi, dormitor, vestibul, hol, bucătărie, baie, , windfand,

- etaj – dormitoare, hol, baie, casa scarii,

- caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- clasa de importanță a construcției - IV

- grad de rezistență la foc - II

- sistem constructiv propus:



Infrastructura

Sistemul de fundare al pereților din zidărie de cărămidă este format din grinzii de fundare continue, din beton armat clasa C20/25. Talpa grinzilor va avea dimensiunile sectionale de 60 x 60 cm și se vor realiza pe un strat de beton de egalizare clasa C8/10. Elevațiile grinzilor vor avea lățimea de 30 cm și înălțimea de 80 cm pentru pereții exteriori, iar pentru pereții interiori acestea vor avea lățimea de 25 cm și înălțimea de 80 cm. Armarea se va realiza cu bare independente din oțel PC52. Pentru zona teraselor s-au prevăzut fundații continue cu talpa de 40x40 cm cu aceeași grosime și înălțime a elevațiilor. Placa va avea 10 cm grosime și se va realiza din beton clasa C8/10 armat.

Suprastructura

Structura de rezistență este alcătuită din pereți structurali din zidărie de cărămidă de tip GVP, cu grosimea de 25 cm pentru pereții exteriori respectiv 25 cm pentru pereții interiori, confinată cu stâlpișori (25x25 cm) și centuri (25x25 cm) din beton armat. Planșeul peste parter se va realiza din beton armat de 10 cm.

Acoperișul va fi realizat de tip șarpantă din lemn de clasă minim C20, prelucrat rectangular, în sistem de căpriori, pane, popi, contravântuiri. Învelitoarea va fi din tablă, oțel ondulat tip țigla și se va monta pe așternut din scândură.

B. zona edificabilă – ANEXA REGIM DE ÎNALȚIME PARTER

- pentru anexa regim de înalțime parter, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):
 - fata de limita stradala de proprietate **minim 71.73m;**
 - fata de limita laterala dreapta **minim 3.40 m ;**
 - fata de limita laterala stanga **minim 9.50 m;**
 - fata de limita posterioara **minim 3.45 m;**
- pentru construcția de locuit sunt luați în considerare următorii indicatori:
 - regim de înălțime: **parter;**
 - SC cca = 20.00 mp;
 - SDCcca = 20.00 mp;
 - SU cca = 14.98 mp;
 - cota terenului amenajat(C.T.A.) la +0.10 m față de cota terenului natural(C.T.N.);`
 - cota pardoseală parter la +0.25 m față de cota terenului amenajat(C.T.A.);
 - înălțime maximă 3.45 m la coamă; 2.50 m la streșină de la CTA
 - funcționalități propuse:
 - parter – magazie, cotet



- caracteristici de performanță a construcției:
- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției - IV
- grad de rezistență la foc - IV
- sistem constructiv propus:

Infrastructura

Sistemul de fundare al pereților din zidărie de cărămidă este format din grinzi de fundare continue, din beton armat clasa C20/25. Talpa grinzilor va avea dimensiunile sectionale de 60 x 60 cm și se vor realiza pe un strat de beton de egalizare clasa C8/10. Elevațiile grinzilor vor avea lățimea de 30 cm și înălțimea de 80 cm pentru pereții exteriori, iar pentru pereții interiori acestea vor avea lățimea de 25 cm și înălțimea de 80 cm. Armarea se va realiza cu bare independente din oțel PC52. Pentru zona teraselor s-au prevăzut fundații continue cu talpa de 40x40 cm cu aceeași grosime și înălțime a elevațiilor. Placa va avea 10 cm grosime și se va realiza din beton clasa C8/10 armat.

Suprastructura

Structura de rezistență este alcătuită din pereți structurali din zidărie de cărămidă de tip GVP, cu grosimea de 25 cm pentru pereții exteriori .

Acoperișul va fi realizat de tip șarpantă din lemn de clasă minim C20, prelucrat rectangular, în sistem de căpriori, pane, popi, contravântuiri. Învelitoarea va fi din tablă, oțel ondulat tip țiglă și se va monta pe așternut din scândură.

Zona circulației în incinta imobilului

-Trotuare și alei betonate:

- suprafață ocupată = cca 110.23 mp – cuprinzând trotuare de protecție și alei de acces pietonal.

-Carosabil auto:

- suprafață ocupată = cca 112.06 mp – cuprinzând alei de acces auto și 1 loc de parcare.

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

-Spații verzi:

- suprafață ocupată = cca. 810.55 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Proiectul pentru autorizație se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:



- TEMA DE PROIECTARE;
- CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE NR. 4649/09.09.2021;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 848/05.11.2021 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 65463;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

• Construcția studiată se încadrează la CATEGORIA "D" DE IMPORTANȚĂ (conform H.G. 766/1997) și la CLASA "IV" DE IMPORTANȚĂ (conform Normativului P100 - 1/2013)

4.3 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U.02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți. În cazul nerespectării distanțelor prevăzute prin Codul Civil, se va întocmi un acord notarial cu vecinul.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de locuire.

4.4 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele sistematizate și acreditate prin agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcția propusă pe regim de înălțime parter, nu este dominantă în contextul actual al zonei.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Parcela existentă nu detine construcții. Terenul este liber de orice sarcini și rețele subterane, beciuri, alte construcții.



4.6 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Aliniamentul (10.22 m) se afla la Aleea Luizoiaia, având un profil stradal de categoria IV, reglementat prin retragerea împrejuririi și eliberarea terenului pentru folosința publică.

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Aleea Luizoiaia.

4.7 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma parcelei, particularitățile topografice și amplasarea în raport cu clădirile situate pe parcelele învecinate.

4.8 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se afla în zona de protecție a unui monument de arhitectură (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National).

4.9 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Funcțiunea de locuință respectă funcțiunea dominantă a zonei.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 848 din 05.11.2021. Amplasarea și accesul în parcelă permite amenajarea peisajistică a cadrului natural din incintă.



4.11 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică unei parcele locuibile.

4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul Aleea Luizoia este de categoria IV.

4.13 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca. +2.45 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este următorul:

- N - 1.70 m față de limita cu proprietate privată Bejinariu Ioan - CF 57099
- S - 4.65 m față de proprietate privată Ababei Ioan
- E - 31.20 m față de calea de acces Aleea Luizoia (34.74 m până în axul drumului);
- V -38.45 m față de limita cu proprietate privată Loghin Mircea, Nr Cad 62050

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform planșa U.02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

*** Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile



tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

$$\text{CUT} = \text{SD}/\text{ST} = 176.64/1155.00 = 0,15 - \text{PROPUS (MAXIM 0.15)},$$

- procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$\text{POT} = (\text{SC}/\text{ST}) * 100 = (82.69/1155.00) * 100 = 7.15 \% - \text{PROPUS (MAXIM 15\%)}$$

$$\text{Numărul de niveluri întregi ale clădirii} - 2 \text{ niv} = (\text{CUT}/\text{POT}) * 100 = (0.15/7.15) * 100 - \text{PROPUS (MAXIM 1.0)};$$

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.1.22. din R.L.U.B. și este Parter cu:

o înălțime maximă la streșină - 6.35 m realizată față de cota terenului sistematizat;

o înălțime maximă la coamă de - cca. 5.00 m specificată în Certificatul de Urbanism și 10.05 m realizată față de cota terenului sistematizat.

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare.

Prin proiect se asigură 1 loc de parcare în incintă.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 810.55 mp

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

Asigurarea agentului termic

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire centrală cu combustibil solid.



Alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea instalațiilor și echipamentelor interioare prin racordare la putul forat existent pe amplasament, la o distanță minimă de 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare, conform Aln. 2 / Art. 27 / Cap. III / Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede racordare la un bazin hidroizolat etans vidanjabil.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din imobil se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela în proximitatea limitei de proprietate strădală la o distanță minimă de 10 m față de cea mai apropiată fereastră conform Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.16 BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| Nr. | CONSTRUCTII / UTILITATI | EXISTENT | | | PROPUS | | |
|-------------------------------------|--|------------|-------------|-----|------------|-------------|-------|
| | | SC (mp) | SDC (mp) | % | SC (mp) | SDC (mp) | % |
| 1 | Locuinta C1 | 0 | 0 | 0 | 82.69 | 176.64 | 7.15 |
| 2 | Anexa C2 | 0 | 0 | 0 | 20.00 | 20.00 | 1.75 |
| 3 | Trotuare, alei pietonale și carosabile | 0 | | 0 | 226.04 | | 19.60 |
| 4 | Spatii verzi | 1155 | | 100 | 810.55 | | 70.20 |
| 5 | Suprafata eliberata pentru cale de acces | 0 | | 0 | 15.72 | | 1.30 |
| Total suprafete teren | | 1155 | | 100 | 1155 | | 100 |
| Procent de ocupare teren (P.O.T.) | | 0.0% | | | 7.15% | | |
| Procent de utilizare teren (C.U.T.) | | 0.0 | | | 0.15 | | |
| Numar niveluri | | 0 | | | 2 | | |



CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+M, ANEXA GOSPODAREASCA P, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI LA UTILITATI, în BOTOȘANI, Aleea Luizoiaia, nr. 43, a rezultat în urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea locuința cu regimul de înaltime parter propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei și este stabilit prin PUG HCL 180/1999 așa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 43, LMrf1 – zonă exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare, se păstrează destinația de locuire.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 7.15 %
- CUT 0.15

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la Aleea Luizoiaia

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC). După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele DTAC de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

Întocmit,
Ing. Vlad IACOBITA

Coordonator,
Arh. Urb. Mihai TULBURE