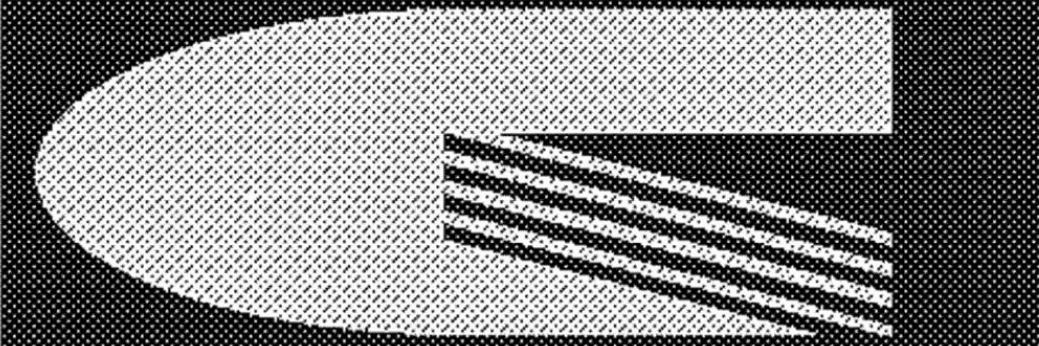


---



J07/886/1992 CIF: 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel 0744 527 303  
e-mail dbotez@gmail.com

**SC CONCEPT SRL**

|   |   |
|---|---|
| proiect nr.<br><b>C590.22</b><br>beneficiar | <b>PUD CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER</b><br><i>BOTOSANI, str. IC BRATIANU, nr. 171</i> |
|---|---|

exemplar nr.     pentru

---

**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, MAGAZIE,  
FOISOR si IMPREJMUIRE TEREN**

BOTOSANI, str. IC BRATIANU, nr. 171

proiect **nr. C 590 / 2022**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI SRL**

Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B  
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar

[REDACTED]

**SC CONCEPT SRL**

mai 2022

arh. Dan Octavian BOTEZ

## BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu

|                       |         |                                  |
|-----------------------|---------|----------------------------------|
| <i>piese desenate</i> | PUD 01  | plan încadrare în zonă           |
|                       | PUD 02. | situație existentă,              |
|                       | PUD 03  | reglementări urbanistice,        |
|                       | PUD 04  | reglementări echipare edilitara, |
|                       | PUD 05  | circulatia terenurilor           |

### *anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 147 / 07 03 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 925 / 17 05 2019;
- Act de Dezlipire autentificat cu nr. 2235 / 22 10 2020;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate cerute prin CU.

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

## 1 GENERALITATI

### 1.1 Date identificare studiu

|                    |   |
|--------------------|---|
| denumirea lucrării | <b>CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER</b><br>BOTOSANI, str. IC BRATIANU nr. 171   |
| proiect            | nr. <b>C 590</b> / 2022   |
| elaborator         | <b>SC CONCEPT SRL BOTOȘANI</b><br>Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B<br>tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com |
| beneficiari        | ██<br>██                        |

### 1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren detinuta in proprietate privata, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 147 / 07 03 2022 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de construire pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER" in imobilul proprietate privata a lui ██████████ existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. IC BRATIANU nr. 171.

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

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat, localizat în **UTR nr. 57** și, propunerea soluției optime pentru dezvoltarea funcțiunii urbanistice **LMu1** (funcțiune dominantă în UTR) - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban;
- stabilirea de amplasamente pentru construcțiile propuse și a condițiilor necesare realizării obiectivului propus.

La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile / pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice stabilite pentru elaborarea documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 147 / 07 03 2022.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a accesurilor la obiectiv, precum și, corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor.

## 1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 67430 și, are următoarea structură - conținut:

- piese scrise - memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

**Memoriul general PUD** cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

**Reglementările de Urbanism** enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**Piese desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1 / 500, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

### 1.3 valoare tehnică și juridică a PUD

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

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera 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.

### 1.4 mod de prezentare

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

## 2 analiza situației existente

### 2.1 cartarea fondului construit

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, avand regim de inaltime de un nivel (parter) cat si a anexelor aferente: magazie, foisor si imprejmuirea terenului este constituit din imobilul identificat cu NC/CF 67430.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999), prin HCL nr. 180/25 11 1999 si 184 / 26 05 2021, imobilul studiat este incadrat in **UTR nr. 57**, in subzona cu functionalitatea:

*LMu1–exclusiv rezidentiala, cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban, exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).*

Evolutia urbanistica a zonei in care este localizat amplasamentul studiat, dupa anul in care a fost elaborat si aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidentiaza extinderea in UTR a functionalitatii dominante care este datorata in principal inlocuirii fondului construit vechi cat si imbunatatirii echiparii edilitare de tip urban. In situatia existenta, imobilul studiat beneficiaza de o cale de acces, cu retele edilitare de distributie in profilul transversal (apa, energie electrica, gaze naturale, telefonizare), precum si de servicii de salubritate.

Imobilul analizat este situat pe latura nordica a str. IC BRATIANU, artera de circulatie din care este asigurat in prezent accesul carosabil si pietonal la amplasament.

Acest teritoriu de intravilan - zona studiata din vecinatatea amplasamentului - cunoaste in ultima perioada un proces activ de edificare urbanistica manifestat

preponderent prin dezvoltarea fondului construit si modernizarea / completarea echiparii edilitare de tip urban.

Interventiile urbanistice efectuate in zona, in ultimii ani au avut ca obiect realizare a constructiilor locuit, cu cladiri avand cu 2-3 niveluri (D+M+1, M) edificate in conditiile exigentelor actuale cu materiale constructie moderne, durabile.

Amplasamentul studiat, este constituit din parcela cadastrala CAD 67430 (teren 1148 mp, in prezent neconstruit si, partial imprejmuit la limita de proprietate (laturile nord, est si sud), fiind accesibil din calea de acces ce delimiteaza terenul la vest.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente nesemnificative ale cotelor de nivel de 1,02 m, cu descrestere pe directia de la est catre vest, pe distanta de 32,96 m, (panta de 3,09%), avand valori de 197,87 la limita de proprietate din est, respectiv de 178,85 la limita de proprietate vest.

Zona de amplasament dispune in prezent de echipare cu retele publice de utilitati dezvoltate in profilul transversal al str. IC BRATIANU: alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale, telefonie, televiziune prin cablu si beneficiaza de servicii de salubritate.

## 2.2 regimul juridic – economic - tehnic

*Juridic* imobilul care face obiectul prezentului PUD - in prezent teren neconstruit si partial imprejmuit -, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. IC BRATIANU nr. 171, fiind identificat prin:

- CAD nr. 67430,
- suprafata 1148 mp, teren cu categoria de folosinta *arabil*,
- proprietate privata a sotilor [REDACTED]

Imobilul studiat, proprietate privata a initiatorului, in configuratia actuala, a fost dobandit urmare Actului Notarial cu nr. 925 / 17 05 2019 - Contract de Vanzare Cumparare si a Actului de Dezlipire autentificat cu nr. 2235 / 22 10 2020.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI incadreaza acest perimetru in **UTR nr. 57**, in teritoriu reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic General al municipiului Botosani, in subzona cu functiunea **LMu1** – *subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban, vizand construirea de locuinte unifamilare.*

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul studiat, prin Certificatul de Urbanism este stabilit regimul special impus terenului: **interdictia temporara de construire pana la intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.**

Din punct de vedere *economic* terenul aferent imobilului studiat are folosinta actuala de **teren arabil**. Pentru aceasta zona sunt stabilite **reglementari fiscale** specifice, aferente **zonei de impozitare D**.

*Regimul tehnic* care caracterizeaza amplasamentul studiat, pentru functionalitatea **LMu1** reglementata prin PUG, are urmasorii indicatori:

|                                  |          |              |
|----------------------------------|----------|--------------|
| - procent de ocupare teren       | existent | cca. 0,00%   |
|                                  | propus   | max. 35,00%) |
| - coeficient de utilizare teren  | existent | cca. 0,00    |
|                                  | propus   | max. 1,00    |
| - suprafata parcela construabila | minim    | 200 mp       |

|                                    |           |  |                      |
|------------------------------------|-----------|--|----------------------|
| - regim de inaltime                |           | existent   | 0                    |
| - aliniamente parcela              | stradal   | propus   | max 10 m; 3 niveluri |
|                                    | lateral   | str. IC BRATIANU   |                      |
|                                    | posterior | proprietati private private persoane fizice si / sau juridice  |                      |
| - alinierea constructiilor         | stradal   |  |                      |
| - retrageri obligatorii            | stradal   | retras min. 5 m de la limita de proprietate, se vor reglementa prin PUD                                |                      |
|                                    | lateral   | retras min. 3,00 m pe o latura, cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD                |                      |
|                                    | posterior | cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD  |                      |
| - accesuri carosabile si pietonale |           | se vor dimensiona si configura conf. anexei nr. 4 la regulamentul din HG 525/1996 pentru aprobarea RGU |                      |
| - parcaje                          |           | in interiorul parcelei, conf. anexei nr. 5 la regulamentul din HG 525/1996 pentru aprobarea RGU;       |                      |
| - echipare cu utilitati            |           | alimentare cu apa, energie electrica, telefonie, salubritate, transport urban                          |                      |

## 2.3 analiză geotehnică

Studiul geotehnic întocmit pentru acest amplasament de către SC GEOLOGICALS SERVICES SRL, în luna în martie 2022, evidențiază:

- Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari, însă în suprafață s-au interceptat resturi provenite din demolarea unei construcții ce a existat pe amplasament.
- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor în perioadele cu precipitații.
- Terenul de fundare de pe amplasament este alcătuit dintr-un complex argilos, galben, plastic vartos.
- Terenul nu este susceptibil la tasări diferențiate.
- Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi de 16.00-18.00m de la CTN. Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
- Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minimă de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal, umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:
  - adâncimi de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;
  - grosimea umpluturilor;
  - respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 –  $H_i + 20$  cm;
  - încastrarea fundațiilor în stratul de argilă (PSU) adâncime minimă  $120 + H_{icm}$ .
  - adâncimea de fundare recomandată – 120cm – 150cm.
- Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:
  - calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP 125/2010 - Ppl;.



- Calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP 125/2010 - Pcr;
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal și eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
  - o pentru adâncimea de fundare  $D_f = 1,2 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 105 \text{ Kpa}$ /  $P_{cr} = 130 \text{ kPa}$ ;
  - o pentru adâncimea de fundare  $D_f = 1,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 120 \text{ Kpa}$ /  $P_{cr} = 150 \text{ kPa}$ ;
- Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului P125/2010.
- În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi recalculat conform STAS 3300/2-85.
- Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:
  - sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
  - argila, teren tare, sapată mecanică - teren categoria III;

## 2.4 analiză a fondului construit

Imobilul analizat - CAD 67430 - este în prezent neconstruit și parțial împrejmuit la limita de proprietate nordică, estică și sudică, cu gard netransparent (scandura) cu înălțimea de cca 2,00 m.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul din str. IC BRATIANU nr. 171, proprietate privată, se găsește în intravilanul Municipiului BOTOSANI, fiind în prezent constituit din:

- **teren neconstruit** - 1148 mp, teren cu categoria de folosință *arabil*

Imobilul studiat, cu o configurație planimetrică rectangulară, cu laturile lungi pe direcția nord-sud, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

|      |         |   |
|------|---------|---|
| nord | 28,88 m | CAD 63623, imobil proprietate privată, cu locuința P+M la 5,65 m față de limita de proprietate; |
|      | 5,87 m  | CAD 63623, imobil proprietate privată cu locuința P+M;  |
| est  | 32,69 m | CAD 65020, imobil proprietate privată, cu locuința P+M la 1,13 m față de limita de proprietate; |
|      | 42,21 m | CAD 65036, imobil proprietate privată, cu locuința P+M;   |
| sud  | 32,96 m | CAD 65036, imobil proprietate privată, cu locuința P+M la 6,32 m față de limita de proprietate  |
|      | 2,00 m  | str. IC BRATIANU, proprietate a Municipiului BOTOSANI   |
| vest | 65,76 m | CAD 59496, cale de acces riverani; 5,65 m față de limita de proprietate;                        |

Bilanțul teritorial al imobilului analizat, în situația existentă, precum și indicatorii urbanistici aferenți acestuia, este următorul:

| BILANT TERITORIAL / EXISTENT |                     |   | construcții | teren           |
|------------------------------|---------------------|---|-------------|-----------------|
| CAD                          |                     |   | mp          | mp              |
| suprafața teren              | proprietate privată | Acte Notariale nr. 925/17.05.2020,<br>2235/22.10.2020 |             |                 |
|                              | <b>CAD 67430</b>    |   | <b>0.00</b> | <b>1,148.00</b> |
|                              | din care:           |   |             |                 |
|                              |                     | arabil  |             | 1,148.00        |
|                              |                     | curți construcții                                     |             | 0.00            |

|              |  |             |                 |
|--------------|--|-------------|-----------------|
| <b>TOTAL</b> |  | <b>0.00</b> | <b>1,148.00</b> |
|--------------|--|-------------|-----------------|

|            |          |             |
|------------|----------|-------------|
| <b>POT</b> | <b>%</b> | <b>0.00</b> |
|------------|----------|-------------|

|            |  |             |
|------------|--|-------------|
| <b>CUT</b> |  | <b>0.00</b> |
|------------|--|-------------|

Imobilul existent nu are racorduri la sistemele publice de utilitati dar beneficiaza de posibilitate de racord la sistemele edilitare de distributie existente in profilul transversal al str. IC BRATIANU: apa potabila gaze naturale, energie electrica, telefonie si salubritate.

## 2.5 căi de comunicații

Amplasamentul imobilului studiat, aflat la str. IC BRATIANU nr. 171, constituit din parcela cadastrala CAD 67430 (teren 1148 mp, neconstruit), este situat pe latura nordica a str. IC BRATIANU.

In prezent imobilul este accesibil atat din str. IC BRATIANU cat si din calea de acces (proprietate a riveranilor) care delimiteaza la vest terenul de amplasament.

Caile de circulatie existente, care delimiteaza amplasamentul pe latura sudica si vestica, au urmatoarele caracteristici:

- **Strada I.C. BRATIANU**, aflata la limita de proprietate sudica, artera carosabila de acces in municipiul Botosani a DN 29D din directia Stauceni - Stefanesti, este o artera de circulatie modernizata, cu doua benzi de circulatie carosabila, cate una pe sens, iar in zona aferenta imobilului studiat are:
  - profil transversal de 13,60 m intre limitele de proprietate, din care:
    - carosabil (imbracaminte asfaltatica) de 7,00 m latime,
    - acostamente laterale (pietruite) de cate 1,10 m latime,
    - trotuare laterale (pietruite) de cate 1,20 m latime si,
    - spatiu verde (latura nordica) de cca.e 2,00 m latime;
- **calea de acces** din str. I.C. BRATIANU, aflata la limita de proprietate vestica a terenului studiat, proprietate privata a 3 riverani, provenita urmare dezmembrarii terenului din aceasta zona, este o artera de circulatie pietruita
  - strada de categoria a IV-a cu:
    - latime de 4,00 m,
    - lungime de cca 70 m si
    - platforma de intoarcere la capatul nordic
    - acces din str. I.C. BRATIANU, neamenajat.

## 2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situatiei existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico edilitara evidentiaza urmatoarele aspecte:

- imobilul studiat nu este echipat cu utilitatile necesare;
- exista posibilitati de racord la sistemele edilitare publice cu amplasament in profilul transversal (pe latura nordica) a strazii IC BRATIANU, pentru: apa potabila, canalizare, energie electrica si telefonie. Zona este deservita de operatorul local de salubritate.
- in zona nu sunt infiintate retele publice de distributie gaze naturale.

## 3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

### 3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de " *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. IC BRATIANU nr. 171.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție să-și asigure condiții optime de locuire, în construcții realizate în concordanță cu exigentele actuale.

Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor urbanistice anterior aprobate și a condițiilor din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 147 / 07 03 2022 pentru parcela de teren deținută în proprietate, luând în considerare și evoluția dezvoltării urbanistice a zonei, prin această intervenție urbanistică asupra imobilului existent, se au în vedere:

- asigurarea condițiilor de constructibilitate și optimizarea funcțională în zona studiată;
- optimizarea circulațiilor carosabile și pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente cât și cele de perspectivă pentru această zonă.
- organizarea / zonificarea funcțională a suprafeței de teren ce aparține imobilului studiat și adoptarea soluției optime pentru construirea obiectivelor propuse;
- stabilirea de amplasamente pentru construcții și pentru amenajările aferente activității desfășurate în acest imobil.

Funcționalitatea propusă a fi realizată în imobilul din str. IC BRATIANU nr. 171 sunt în concordanță cu reglementările privind funcționalitatea dominantă în **UTR nr. 57 - LMu1** - zona rezidențială cu clădiri de tip urban, ce regim de înălțime de P, P+1, P+2 (până la 10 m).

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUD și, care vor sta la baza întocmirii unor viitoare documentații tehnice prin care se va putea solicita eliberarea Autorizațiilor de Construire, au în vedere:

- amplasarea, dimensionarea planimetrică și volumetrică, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament (existente și de perspectivă), stabilirea modului de asigurare a accesurilor la obiectiv precum și, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale, precum și a parcarilor din incintă;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- eventuale necesități de circulație juridică a terenurilor.

### 3.2 descrierea soluției

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

Pentru realizarea obiectivului de investiție - **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER** -, în imobilul cu nr. cadastral CAD 67430 (CF 67430), situat în intravilanul municipiului Botosani, se propune următoarea zonificare funcțională a parcelei:

## **A clădire de LOCUIT,**

### RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, orientarea solară și poziționarea față de calea de acces din str. IC BRATIANU, soluția adoptată pentru amplasarea construcției de locuit are în vedere retrageri de la limitele de proprietate stradale, soluție în care se vor asigura următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- nord minim 4,00 m      față de limita proprietate la CAD 63623, imobil proprietate privată cu locuința P+M la 5,65 m față de limita de proprietate;
- est minim 7,50 m      față de limita proprietate la CAD 65020, imobil proprietate privată cu locuința P+M la 1,13 m față de limita de proprietate;
- sud minim 16,50 m     față de limita proprietate la CAD 65036, imobil proprietate privată cu locuința P+M la 6,32 m față de limita de proprietate;
- vest minim 8,14 m      față de limita proprietate la CAD 63623, imobil proprietate privată cu locuința P+M, respectiv  
12,01 m      față de aliniamentul propus pentru împrejmuirea stradală, retras cu 2,00 m de la limita de proprietate.

### DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ - *Principalele caracteristici ale construcției*

Construcția de locuit propusă se încadrează în următorii indicatori:

- locuința unifamiliară cu amplasament independent pe lot, configurată în concordanță cu topografia amplasamentului și orientarea solară, cu 4 camere de locuit (camera de zi și 3 dormitoare), bucatărie, 2 băi, dressing, și spațiu tehnic (spalatorie, centrală termică);
- regim mic de înălțime:
  - un nivel (P);
  - înălțime maximă de 4,50 m la streșina, respectiv 8,50 m la coama (raportat la CTS, în zona accesului principal);
- funcțional și dimensionare a încăperilor în concordanță cu reglementările legii locuințelor;
- dimensiuni planimetrice      10,85 x 13,75 m
- suprafața construită          136,20 mp
- suprafața desfășurată        136,20 mp

### SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistem constructiv

- Infrastructură      fundații continue din beton,
- Suprastructură     zidărie portantă din cărămidă de 25 cm grosime, cu asigurarea protecției termice la pereții exteriori (BCA 15 cm grosime); compartimentări interioare cu zidărie din cărămidă cu goluri de 15 cm grosime;  
planșeu, stalpșori și centuri (grinzi din beton armat);  
închideri superioare cu acoperiș șarpantă cu 4 ape;  
învelitoare din țiglă ceramică (ori metalică, protejată anticoroziv), culoare maro mat sau antracit;
- Finisaje interioare    pardoseli + plinte din plăci ceramice în încăperi umede (grupuri sanitare, bucatărie și spalatorie);  
pardoseala din parchet în încăperile de locuit;  
tencuieli cu mortar de var ciment la pereți și tavane;  
vopsitorii lavabile pentru pereți din zidărie și tavane;  
zone placate cu faianță (grupuri sanitare, bucatărie);
- Tamplarie              interioară din lemn

|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat  |
| Finisaje exterioare | tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala;  |
| Instalatii          | obiectivul va fi beneficia de instalatii interioare de apa, canal, energie electrica, gaze naturale, termice; agentul termic va fi asigurat cu CT / solid. |

### **B anexe gospodaresti (foisor si magazine)- amplasament propus**

#### RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica si topografia terenului, orientarea solara si pozitionarea fata de calea de acces catre str. IC BRATIANU, solutia adoptata pentru amplasarea constructiilor anexa a locuintei are in vedere retrageri de la limitele de proprietate:

#### MAGAZIE

- nord minim 2,00 m fata de limita proprietate la CAD 63623, imobil proprietate privata cu locuinta P+M
- est minim 1,00 m fata de limita proprietate la CAD 65020, imobil proprietate privata cu locuinta P+M la 1,13 m fata de limita de proprietate;
- vest minim 3,00 m fata de cladirea de locuit propusa

#### FOISOR

- est minim 3,00 m fata de limita proprietate la CAD 65020, imobil proprietate privata cu locuinta P+M la 1,13 m fata de limita de proprietate;
- sud minim 3,00 m fata de limita proprietate la CAD 65036, imobil proprietate privata, cu locuinta P+M la 6,32 m fata de limita de proprietate;
- vest minim 24,98 m fata de aliniamentul propus pentru imprejmuirea stradala, retras cu 2,00 m de la limita de proprietate.

#### DESCRIEREA FUNCTIONALA - *Principalele caracteristici ale constructiei*

Constructiile, anexa ale locuintei (ampl. propus), se incadreaza in urmasorii indicatori:

- anexe gospodaresti cu amplasamente independente pe lot, cu cate un spatiu util:
  - foisor de gradina, respectiv
  - magazie pentru unelte si dispozitive de gradinarit;
- accesurile sunt asigurate din aleile pietonale prevazute in incinta imobilului;
- regim de inaltime:
  - un nivel (parter);
  - inaltime maxima (raportat la CTS, in zona accesului principal):
    - foisor 2,50 m la streasina, respectiv 4,50 la coama
    - magazie 2,50 m la streasina, respectiv 4,50 la coama
- dimensiuni planimetrice
  - foisor 5,00 x 5,00 m
  - magazie 5,00 x 5,00 m
- suprafata construita = suprafata desfasurata:
  - foisor 25,00 mp
  - magazie 25,00 mp

#### SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

##### Sistem constructiv

- Infrastructura fundatii izolate la foisor si continue din beton la magazie,
- Suprastructura din lemn la foisor si zidarie portanta din caramida ori BCA la magazie stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat) la magazie;

|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | inchideri superioare cu acoperis sarpanta cu 4 ape la foisor si doua ape la magazine;                                       |
|                     | invelitoare din tigla ceramica (ori metalica, protejata anticoroziv), culoare maro mat sau antracit;                        |
| Finisaje interioare | pardoseli si plinte din placi ceramice; tencuieli cu mortar de var ciment la pereti vopsitorii lavabile la magazine;        |
| Tamplarie           | exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat la magazine;  |
| Finisaje exterioare | tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala la magazine;           |
| Instalatii          | se prevad de instalatii de apa, canal, energie electrica pentru foisor si, instalatii de energie electrica pentru magazine; |

### **C    *spatii verzi si plantate - amenajare incinta, sistematizare verticala***

Avand in vedere configuratia topografica a terenului din zona studiata, pentru realizarea constructiei de locuit si a platformelor drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si dirijarii apelor meteorice la rigolele stradale, in solutia propusa nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (sapatari fundatii) va fi folosit pentru configurarea aleilor carosabile din incinta.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 35% pentru spatii verzi amenajate pe parcela: plantari de arbori fructiferi si decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate.

Suprafata de teren amenajat cu spatii verzi si plantate (gazon/arbusti/arbori) este estimata la. 645,74 mp, reprezentand o pondere de 63,53% din suprafata terenului de amplasament a locuintei.

Pentru realizarea *IMPREJMUIRII TERENULUI*, cu amplasament in interiorul limitelor de proprietate, cu mentinerea imprejmuirii existente pe laturile de est si sud, se prevede realizarea unui gard in lungime totala de 63,45 m, pentru care in solutia adoptata se au in vedere urmatoarele sisteme constructive:

- imprejmuire stradala de 23,55 m la calea de acces, cu amplasament retras fata de limita de proprietate cu 2,00 m pe o lungime de 65.76 m (din care poarta auto in doua canate de 4,00 m si poarta pietonala se 1,20 m), gard transparent, cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi metalici si panouri confectionate din profile metalice, vopsitorii culoare negru mat;
- imprejmuire laterala nordica si partial vistica (40,10 m lungime la limitele de proprietate), cu gard opac, cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi metalici si panouri confectionate din panouri metalice (ori lemn), vopsitorii culoare negru mat.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare: SF / PTh / DTAC.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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

### 3.3 organizarea circulațiilor

---

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

Pentru calea de acces, str. IC BRATIANU, în analiza situației existente au fost menționate următoarele caracteristici:

- *strada de categoria a IV-a, de deservire locală, - nemodernizată,*
- *are profilul transversal neconfigurat*, cu lățime între limitele de proprietate, în zona amplasamentului de 4,00 m, pentru o bandă de circulație;
- *are platformă carosabilă pietruită,*
- accesul din str. IC BRATIANU nu este amenajat.

Având în vedere situația existentă a acestei cai de circulație, cu scopul de a asigura configurarea în condițiile reglementate a strazilor urbane de *categoria a IV-a, de deservire locală*, cu un profil transversal în perspectivă de 6,00 m, prin soluția adoptată se propun:

- retragere față de limita de proprietate a aliniamentului împrejuririi stradale propus pentru calea de acces, cu 2,00 m, respectiv trecerea în circulație publică a suprafeței aferente de 131,52 mp pentru realizarea profilului transversal al căii de acces;
- configurarea strazii (profil stradal propus de 6,00 m lățime) cu două benzi de circulație semi/carosabilă;
- amenajarea zonei de acces a căii de acces la str. I.C. BRATIANU cu asigurarea razelor de racordare de 7.00 m pe ambele părți.

Luând în considerare analiza preliminară elaborării PUD, soluția adoptată pentru organizarea circulațiilor în zona studiată are în vedere:

- menținerea și modernizarea accesurilor existente, pietonale și carosabile, al căii de acces din str. IC BRATIANU;
- crearea platformei de parcare în incinta imobilului pentru minim un autoturism;
- asigurarea circulației pietonale în incinta obiectivului pentru accesurile la clădirea de locuit, din cele două strazi care delimitează imobilul la nord și la sud.

#### **CIRCULAȚII în INCINTA IMOBILULUI** - platforme carosabile / parcaje / alei pietonale

Pentru accesurile la locuința propusă, soluția adoptată prevede:

- *acces pietonal* (1,20 m lățime) cu poartă în zona nordică a împrejuririi stradale (cu aliniament retras cu 2,00 m de la limita de proprietate), continuat apoi de o alee pietonală (1,20 m x 12,00 m) către intrarea principală a locuinței;
- *acces carosabil* (4,00 m lățime) cu poartă în două canate în zona sudică a împrejuririi stradale, continuat de o alee carosabilă de 3,00 m lățime și o lungime de 32,00 m, cu traseu adiacent locuinței pe latura sudică, prevăzută cu o bretea de întoarcere auto în incinta imobilului care asigură și accesul la construcțiile anexa ale locuinței (foisor, magazie).
- aleea carosabilă asigură și spațiul de marcare pentru minim un autoturism în incinta imobilului.

Pentru aleile carosabile și pietonale se prevede realizarea cu pavele autoblocante pozate pe un pat de nisip

Suprafața subzonei de circulații în incinta (alei și platforme pietonale, platforma de parcare) este estimată la maxim 184,54 mp, reprezentând o pondere de 18,15% din suprafața terenului de amplasament (funcțiune LMu1),

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| din care | alei si platforme carosabile | 119,94 mp |
|          | alei si platform pietonale   | 64,60 mp  |

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune alte intervenții asupra configurației arterelor carosabile existente.

### 3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

*Juridic* imobilul analizat, cu suprafața totală de 1148 mp, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. IC BRATIANU la nr. 171, fiind identificat astfel:

- CAD nr. 67430, cu teren în suprafața de 1148 mp - categoria de folosință arabil;
- proprietate privată a lui [REDACTED]  
(Contract de Vanzare Cumparare nr. 925 / 17 05 2019);
- teren neconstruit și parțial împrejmuit

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI încadrează acest perimetru în **UTR nr 20**, în subzona cu funcțiunea **LMu1 – exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban și echipare edilitară de tip urban, cu regim mic de înălțime, P, P+1, P+2 (pana la 10 m)**.

Pentru imobilul studiat funcțiunea propusă este în concordanță cu funcțiunea urbanistică a amplasamentului.

Pentru configurarea profilului transversal al căii de acces din str. IC BRATIANU, în zona aferentă imobilului, în condițiile reglementate pentru o *strada de categoria a IV-a, de deservire locală*, cu două benzi de circulație semi/carosabilă de 6,00 m lățime, prin retragerea cu 2,00 m a aliniamentului împrejuririi stradale față de limita de proprietate, **se propune trecerea în circulație publică a suprafeței necesare de 131,52 mp**.

Realizarea obiectivului dorit de către inițiatori, respectiv efectuarea lucrărilor de construire pentru "**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**" în imobilul existent, în BOTOSANI, str. IC BRATIANU nr. 171, **nu implică alte modificări ale regimului juridic al terenului**.

### 3.5 regimul de aliniere

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

- a. *Criterii componențiale*
  - zonificarea clară a funcțiilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
  - realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacentă amplasamentului;
  - păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătate;
  - marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;
- b. *Criterii funcționale*
  - asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
  - adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
  - limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

*Aliniamentul obligatoriu* a fost determinat de relația rezultată între construcțiile existente în vecinătate și clădirile propuse pe amplasament.

La baza determinării aliniamentelor propuse au fost avute în vedere următoarele:

- evitarea de generarea de disfuncționalități pentru construcțiile existente ori previzibile



- a fi construite in vecinatatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv in concordanta cu procentul de ocupare la sol specific zonei;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Solutia de amplasament propusa, are in vedere asigurarea unor aliniamente retrase fata de limitele de proprietate astfel:

*imprejmuire* la limitele de proprietate, in interiorul acestora si, cu respectarea aliniamentului propus la calea de acces;

*cladire de LOCUIT,*

|        |         |   |
|--------|---------|---|
| - nord | 4,00 m  | fata de limita proprietate la CAD 63623;  |
| - est  | 7,50 m  | fata de limita proprietate la CAD 65020;  |
| - sud  | 16,50 m | fata de limita proprietate la CAD 65036;  |
| - vest | 8,14 m  | fata de limita proprietate la CAD 63623;  |
|        | 12,01 m | fata de aliniamentul propus pentru imprejmuirea stradala, retras cu 2,00 m de la limita de proprietate. |

*MAGAZIE*

|        |        |  |
|--------|--------|--|
| - nord | 2,00 m | fata de limita proprietate la CAD 63623; |
| - est  | 1,00 m | fata de limita proprietate la CAD 65020; |
| - vest | 3,00 m | fata de cladirea de locuit propusa       |

*FOISOR*

|        |         |   |
|--------|---------|---|
| - est  | 3,00 m  | fata de limita proprietate la CAD 65020;  |
| - sud  | 3,00 m  | fata de limita proprietate la CAD 65036;  |
| - vest | 24,98 m | fata de aliniamentul propus pentru imprejmuirea stradala, retras cu 2,00 m de la limita de proprietate. |

Aliniamentele propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

### 3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios in zona in care se regaseste amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Pentru investitia propusa a se realiza pe acest amplasament - *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER*-, sunt stabiliți următorii indicatori:

*cladire de LOCUIT* - regim mic de inaltime

- 1 nivel (P);
- inaltime maxima de 4,50 m la streasina, respectiv 8,50 la coama (raportat la CTS, in zona accesului principal);
- cota +/- 0,00            136,20, in zona accesului principal, unde
 

|       |   |        |
|-------|---|--------|
| - CTN | = | - 0,45 |
| - CTS | = | - 0,30 |

*anexa - FOISOR* - regim mic de inaltime

- 1 nivel (P);
- inaltime maxima de 2,50 m la streasina, respectiv 5,00 la coama (raportat la CTS in zona de inaltime maxima);
- cota +/- 0,00            179,80, in zona accesului principal, unde

- CTN = - 0,25

- CTS = - 0,10

anexa - MAGAZIE - regim mic de inaltime

- 1 nivel (P);

- inaltime maxima de 2,50 m la streasina, respectiv 5,00 la coama  
(raportat la CTS in zona de inaltime maxima);

- cota +/- 0,00 179,80, in zona accesului principal, unde

- CTN = - 0,25

- CTS = - 0,10

### 3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului *CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER* in BOTOSAN, pe str. IC BRATIANU nr. 171, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite la suprafața de 1148 mp, detinuta de catre initiator in proprietate.

Indicatorii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice.

### 3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare construcțiilor propuse, s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – curți constructii si agricol.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizarii existente a unor suprafete de teren, urmarind obtinerea unei ponderi satisfacatoare a suprafetelor destinate spatiilor verzi si plantate.

In soluția propusă (PUD 03 – reglementari urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladiri si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce totalizeaza 645,74 mp (63,53% din suprafata terenului de amplasament).

Pe aceste suprafete de teren sunt prevazute infiintari de plantație arboricolă la limitele de proprietate, completata cu gard viu, peluze inierbate si covoare florale.

### 3.9 bilanț teritorial

Bilantul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta interventie urbanistica, atat pentru situatia existenta cât și pentru cea propusa este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatorii indicatori:

| <b>BILANT TERITORIAL</b>   | <b>existent</b> |               | <b>propus</b>   |               |
|--|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|  | mp              | %             | mp              | %             |
| <b>suprafata totala teren</b>  | <b>1,148.00</b> | <b>100.00</b> | <b>1,148.00</b> | <b>100.00</b> |
| <b>CAD 67430 proprietate privata</b>   |                 |               | <b>1,148.00</b> |               |
| din care: <b>trecut in circulatie publica</b>                                    |                 |               | <b>131.52</b>   | <b>11.46</b>  |
| <b>functiune LMu1 - exclusiv rezidentiala cu echipare edilitara de tip urban</b> |                 |               | <b>1,016.48</b> | <b>88.54</b>  |

|   |             |      |               |              |
|---|-------------|------|---------------|--------------|
| <b>circulatii</b> (carosabil, pietonal) | 0.00        | 0.00 | <b>184.54</b> | <b>18.15</b> |
| <b>constructii</b>                      | 0.00        | 0.00 | <b>186.20</b> | <b>18.32</b> |
| SC                                      |             |      | 186.20        |              |
| SD                                      |             |      | 186.20        |              |
| <b>spatii verzi si plantate</b>         | 1,148.00    | 0.00 | <b>645.74</b> | <b>63.53</b> |
| <b>POT %</b>                            | <b>0.00</b> |      | <b>18.32</b>  |              |
| <b>CUT</b>                              | <b>0.00</b> |      | <b>0.18</b>   |              |

### 3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere caracteristicile si amplasamentul retelelor urbane de utilitati existente in zona de amplasament, pentru obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**, in BOTOSANI str. IC BRATIANU nr. 171, se are in vedere asigurarea utilitatilor necesare, dupa cum urmeaza:

#### Alimentare cu apa

- racord la reseaua edilitara urbana existenta in profilul transversal al str. IC BRATIANU, cu traseu pe latura nordica a acesteia, cu teava PEHD avand Dn 32 mm, ingropata la adancimea de 1,20 m;
- la limita de proprietate, pe spatiul public, este prevazuta amplasarea unui camin de contoar in care este montat un contor de de bransament avand Dn 15 mm.

#### Canalizare menajera

- racord la reseaua edilitara urbana existenta in profilul transversal al str. IC BRATIANU, cu traseu pe latura nordica a acesteia.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa, evacuare ape uzate s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

#### Alimentare cu energie electrică

- racord la stalpul existent in nord-estul amplasamentului, respectiv la reseaua urbana de distributie energie electrica din profilul transversal al str. IC BRATIANU, cu traseu pe latura nordica a acesteia; bransament va fi contorizat la limita de proprietate si va asigura alimentarea consumatorilor cu o retea de racord pozata subteran.
- distributia energiei electrice in cladire se va realizata prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

#### Asigurare incalzire

- pentru incalzirea incaperilor, agentul termic va fi furnizat de o centrala termica / solid;

#### Gospodărie comunală

- Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va controlat, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de catre un operator specializat.

## 4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, pentru realizarea obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER" in municipiul BOTOSANI, pe str. IC BRATIANU nr. 171, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de

perspectiva previzibil a se dezvolta in zona de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

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

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisa in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr. 57**.

Solutia adoptata pentru realizarea acestui obiectiv de investitie necesita:

- **mentinerea functionalitatii urbanistice** pentru suprafata de teren de **1148 mp**, localizata in **UTR 24**, reglementata prin PUZ pentru **LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu echipare de tip urban, avand regim mic de inaltime: - P, P+1, P+2 (pana la 10 m)**.
- **trecerea in circulatie publica a suprafetei de teren de 131,52 mp**, necesara pentru configurarea profilului transversal al caii de acces din str. IC BRATIANU, in zona aferenta imobilului, in conditiile reglementate pentru o *strada de categoria a IV-a, de deservire locala*, cu doua benzi de circulatie semi/carosabila de 6,00 m latime, prin retragerea cu 2,00 m a aliniamentului imprejmuirii stradale fata de limita de proprietate.

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin valorificarea unei suprafețe de intravilan neconstruite, prin sporirea ponderii activitatilor economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente în zona str. IC BRATIANU.

---

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

mai 2022

## LISTA PROPRIETARI DIRECT INVECINATI

### Mihai BARSAN

domicilat in municipiul Botosani, str. IC BRATIANU nr. 177B

### Florin LUNGU

domicilat in municipiul Botosani, aleea Sofia NADEJDE nr. 1A

### Codin OANICIUC

domicilat in municipiul Botosani, str. IC BRATIANU nr. 177A

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez