

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M,  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI**

*BOTOȘANI, strada Eternității nr.23*

**FAZA PROIECTARE** : *P.U.D. - plan urbanistic de detaliu*

**PROIECTANT GENERAL** : **S.C. "ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**  
*mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1*

**BENEFICIAR** : **IVANOV Sergiu**  
*mun. / jud. Botoșani, str. Eternității nr.23*

**AMPLASAMENT** : *mun. / jud. Botoșani, str. Eternității nr.23  
nr. CAD 2169 , CF 57349*

**RESPONSABILI**

**COORDONATOR:** *C.Arh. MUNTEANU Iacob Rodica*  
**URBANISTIC**

**ELABORATORI** : *Arh. POPA Alexandra Laura*

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

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

<i>piese desenate</i>	PUD 00	încadrare în zonă	sc. 1:2000
	PUD 01	situație existentă,	sc. 1:200
	PUD 02	reglementări urbanistice,	sc. 1:200
	PUD 03	echipări tehnico - edilitare	sc. 1:200
	PUD 04	circulația terenurilor	sc. 1:200
	T0	plan de Situație Topografic, vizat OCPI	

### *anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 476 / 22.07.2016, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI
- Acte de proprietate pentru teren și construcțiile existente
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic verificat Af ”SC DRINCON SRL” BOTOȘANI / 2016
- aviz amplasament E-ON Distribuție România S.A.
- aviz amplasament Nova ApaServ S.A., nr. 232752 din 19.10.2016
- aviz amplasament Telekom România, nr. 100/05/03/01/B/SV/6319/23.09.2016
- aviz amplasament E-ON Gaz România S.A., nr. 254473/19.10.2016
- punctul de vedere al ANPM Botoșani, nr. 8533/19.09.2016

*ÎNTOCMIT,*

*Arh. POPA Alexandra Laura*

*COORDONATOR URBANISTIC*

*C.arh. MUNTEANU Iacob Rodica*

## **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

### **1. GENERALITĂȚI**

#### **1.1 Date identificare studiu**

<i>denumirea lucrării</i>	<b>construire locuință P+M, împrejmuire teren și racord utilități</b> Botoșani, strada Eternității nr.23
<i>proiect</i>	nr. <b>01 / 2016</b>
<i>proiectant general</i>	<b>S.C.”ARHISFERA CONSTRUCT” S.R.L.</b> mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1
<i>beneficiar</i>	<b>IVANOV Sergiu</b>

#### **1.2 Obiectul lucrării - temă program**

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

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 476 / 22.07.2016, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire locuință P+M, împrejmuire teren și racord utilități** în mun. Botoșani, la adresa: Eternității nr.23.

La elaborarea PUD s-a urmărit și optimizarea circulațiilor carosabile - pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru aceasta zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOȘANI, situat în intravilan, pe str. Eternității nr.23.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința 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 acceselor la obiectiv, precum și soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incintă;
- integrarea noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

### **1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu**

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă (masurată) 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 / 200, 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.

### **1.4 valoare tehnică și juridică a PUD**

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Municipal BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință ce aparține teritoriului administrativ.

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 apărea între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

### 1.5 mod de prezentare

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de trei exemplare, care sunt 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

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în zona de est a acestuia ,la vest de cimitirul Eternitatea. De la data înființării, cimitirul Eternitatea (1881) se găsea mult în afara vetrei urbane (la peste 200 m). În detrimentul măsurilor de protecție sanitară avute în vedere la stabilirea amplasamentului acestuia în jurul căruia a avut loc un proces continuu de dezvoltare a zonei de locuit în acest perimetru face ca zona de locuire să se extindă până la împrejmuirea vestică a cimitirului. În acest perimetru se încadrează și amplasamentul studiat.

In zona studiată , în decursul timpului, au fost înființate gospodării cu clădiri de locuit având un regim de înălțime de P / P+M / P+E. În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare și reabilitare de gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată se află la strada Eternității și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată IVANOV Sergiu

Accesul existent la parcelă este asigurat din calea de acces la strada I.C. Brătianu, drum de acces pietruit, aflat pe latura de est a proprietății.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportati la suprafața de teren de 1253 mp, sunt următorii:

- procent de ocupare existent                    **POT = 14,12 %.**
- coeficient de utilizare a terenului        **CUT = 0,14**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD01 – plan SITUAȚIE EXISTENTĂ.

### 2.2 regimul juridic

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa strada Eternității nr.23, este alcătuit din terenul identificat prin :  
CAD 2169  
CAD 2169-C1, CAD 2169-C2, CF 57349.

Imobilul este proprietate a lui IVANOV Sergiu , terenul fiind dobândit ca urmare a:

- Contractului de Vânzare-Cumpărare cu nr. 2916 / 18.01.1994 ---> S= 1253,0 mp
- Autorizație de construire cu nr. 256 / 14.06.1995

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Folosința actuală a terenului este de Arabil.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOȘANI, imobilul studiat se afla în UTR nr. 25 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) de tip urban, subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

Pentru aceasta zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare C.

### **2.3 analiză geotehnică**

Arealul municipiului Botoșani este situat din punct de vedere geomorfologic în partea nordică a unității structurale cunoscută sub denumirea de Podișul Moldovenesc, caracterizată printr-un relief deluros colinar, brăzdat de o rețea de văii înguste cu profil în formă de V.

Municipiul Botoșani, prin urmare și zona amplasamentului, se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Conform **Normativului P100-1/2006**, amplasamentul clădirii prezintă următoarele caracteristici:

- accelerația terenului  $a_g = 0,20$  și
- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  sec.

Din punct de vedere al **încărcării date de zăpadă**, amplasamentul se încadrează, conform **CR-1-1-3 – 2005**, în zona caracterizată prin valoarea încărcării din zăpadă  $s_{0,k} = 2,5$  kN/m<sup>2</sup> pentru perioada de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al **încărcării date de vânt**, amplasamentul se încadrează, conform **NP-082–04**, în zona valorii caracteristice ale vitezei vântului  $U_{ref} = 44$  m/s (având 50 ani interval mediu de recurență), respectiv a presiunii de referință a vântului  $q_{ref} = 0,7$  kN/m<sup>2</sup> (mediată pe 10 min la 10 m, 50 ani interval mediu de recurență).

**Adâncimea de îngheț**, conform **STAS 6054-77** este de 1,00...1,10m.

Studiul geotehnic efectuat pentru acest imobil evidentiază faptul ca amplasamentul nu ridică probleme de stabilitate.

Dupa interpretarea lucrarilor de prospectiune efectuate in zona de amplasament s-au determinat urmatoarele conditii geotehnic:

- Terenul analizat nu este supus pericolului inundațiilor;
- Amplasamentul unde se afla investiția are stabilitatea locală și stabilitatea generală asigurată și se poate amplasa construcția propusă;
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex prăfos argilos, galben plastic vârtos care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
  - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau 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.
  - Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilo prăfos galben consistent vârtos;
  - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
    - pentru adâncimea de fundare  $D = 1,2$  m –  $P_{pl} = 150$  Kpa
    - pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5$  m –  $P_{pl} = 170$  Kpa
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 4,00 m și are un caracter fluctuant și imprezvizibil în funcție de cantitatea de ape meteorice căzute în zonă.

### **2.4 analiză a fondului construit**

Terenul studiat se află în partea estică a intravilanului municipiului Botoșani, în partea vestică a străzii Eternității nr.23.

Zona de amplasament caracterizată prin parcele de teren , cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare / construire de noi gospodării, dar și funcțiuni complementare, cu clădiri de locuit având amplasament individual pe lot, cu regim de înălțime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate.

### **Caracteristicile parcelei**

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mari decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este relativ plan, cu o ușoară coborâre pe direcția SE – NV, are o configurație planimetric rectangulară. Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	teren concesiune	41,68 m
- vest	proprietate BEJANARIU Laurențiu Victor	21,60 m,
- la nord	proprietate PARAMANOV Liviu	42,44 m și,
- la est	strada Eternității	21,67 m.

### **Construcții existente**

Fondul construit existent constă într-o locuință C1 și o anexă gospodărească C2.

Locuința C1 cu S=134,0 mp are regimul de înălțime Parter cu Hcornișă=3,00 m și Hmax=6,00 m cu următoarele distanțe față de vecinătăți:

- est 5,10 m față de limita de proprietate la str. Eternității ;
- vest 4,05 m față de limita de proprietate IVANOV Victor ;
- sud 5,00 m față de limita de proprietate teren concesiune ;
- nord 37,10 m față de limita de proprietate PARAMANOV Nechita .

Aliniamentul existent al construcției se află la o distanță de 7,30 m față de axul străzii Eternității. Cota la pardoseală parter la + 0,30 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 169,37);

Anexa C2 cu S=43,0 mp are regimul de înălțime Parter cu Hcornișă=2,50 m și Hmax=5,00 m cu următoarele distanțe față de vecinătăți:

- est 19,60 m față de limita de proprietate la str. Eternității ;
- vest 0,60 m față de limita de proprietate IVANOV Victor ;
- sud 18,30 m față de limita de proprietate teren concesiune ;
- nord 24,10 m față de limita de proprietate PARAMANOV Nechita .

Cota la pardoseală parter la + 0,05 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 168,47);

Caracteristicile constructive ale celor două construcții sunt descrise în autorizația de construire nr. 256 / 14.06.1995.

Construcția nou propusă nu afectează construcțiile existente.

### **2.5 căi de comunicații**

Terenul studiat este delimitat pe latura de EST de str. Eternității, singura arteră de circulație carosabilă. Calea de acces este nemodernizată și are dimensiuni variabile ale profilului transversal

așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acesteia.

Constatăm astfel, în zona amplasamentului studiat calea de acces asigură circulația carosabilă, cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- STRADA ETERNITĂȚII    profil transversal de 4,30 m.

### **2.6 echiparea tehnico-edilitară**

Zona studiata dispune de următoarele utilitățile urbane: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telefonie, gaze naturale, salubritate amplasate în profilul transversal al străzii Eternitatea.

## **3. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ**

În urma 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 înființare a unei gospodării, cu o clădire de locuit parter, unifamilială și cu împrejmuirea terenului aferent.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții de locuit într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurația terenului, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zona.

### **3.2 descrierea soluției**

Respectând obiectivele 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 funcțiunilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii de locuit față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea **însoririi** (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, a tuturor încăperilor.
- Asigurarea **iluminatului natural**
- Asigurarea **confort psihologic** ( asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise)

Astfel, în soluția propusă pentru realizarea acestui obiectiv sunt prevăzute:



## **1 amplasarea construcțiilor pe suprafața de teren**

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

### *a. Criterii compozitionale*

- zonificarea pregnantă a funcțiilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces și viitoarea arteră carosabilă a municipiului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu viitoare construcții ce se vor amplasa în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

### *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.

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

- *propunerea unui nou aliniament* cu o retragere de 12,80 m față de axul străzii Eternității, respectiv 11,30 m față de îmbrăcămintea asfaltică;
- *se propune crearea unui al doilea acces în lot, pietonal și carosabil* din strada Eternității, în zona nordică a limitei de proprietate estică;
- *locuința unifamilială propusă se va amplasa* în partea nordică a proprietății cu o distanță față de locuința C1 de 21,25 m; iar față de anexa C2 o distanță de 8,15 m. respectând aliniamentul construcțiilor propus la această arteră, soluție de amplasament care asigură:
  - orientarea optimă, a încăperilor de locuit, cât și posibilitatea de organizare favorabilă pentru zona privată a lotului;
  - înființarea accesului principal la imobil, carosabil și pietonal, din calea de acces str. Eternității;
  - distanță între cele două construcții de locuințe.

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții mai bune funcționării de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

## **2 construcție de locuință unifamilială C3**

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

- est 11,30 m față de limita de proprietate la str. Eternității ;
- vest 2,00 m față de limita de proprietate BEJANARIU Laurențiu Victor ;
- sud 35,01 m față de limita de proprietate teren concesiune ;
- nord 3,00 m față de limita de proprietate PARAMANOV Liviu .

- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:

- regim de înălțime Parter+Mansardă,
- accese în clădire:
  - acces principal la fațadă estică, din str. Eternității, cu o alee pietonală de 0,90 m lățime;
- dimensiuni planimetrice 12,00x10,50 m + 4,00x3,50 m;
- SC = 140,00 mp
- SCD = 240,00 mp
- SU<sub>totală</sub> = 165,00 mp
- cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 168,75);
- înălțime maximă 8,50 m la coamă; 3,50 m la streășină
- funcționalități propuse:
  - PARTER : - cameră de zi, garaj și dependințe (vestibul, casa scării bucătărie, baie, cameră centrală termică,depozitari);
  - terasă acoperită la fațada sudică, cu acces în camera de zi;
  - MANSARDĂ : - dormitoare și dependințe (hol distribuție, băi)
- caracteristici de performanță a construcției:
  - categoria de importanță - C
  - clasa de importanță a construcției – III
  - categoria de pericol de incendiu – C
  - grad de rezistență la foc - II

- sistem constructiv propus:

- fundații continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
- stâlpișori, grinzi, planșeu și centuri din beton armat, turnat monolit;
- zidărie portantă din cărămidă cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
- planșeu din beton armat;
- mansardă pe structură de lemn;
- șarpanta din lemn, în patru ape;
- streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime;
- învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejată

anticoroziv

- termoizolație pe planșeul de lemn de peste mansardă cu saltele de vată minerală de minim 15 cm grosime;
- tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate;
- tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacamerale) culoare maron, cu geam termopan;
- trotuar de protecție de 60 cm lățime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;
- pardoseli din parchet în încăperile de locuit și din gresie ceramică în

dependințe;

- tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți și tavane;
- zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
- placcje de faianță în grupuri sanitare și bucătărie;
- tâmplărie interioară din lemn.

### 3 împrejmuire:

- împrejmuirea propusă pentru aliniamentul stradal de la str. Eternității este de 1,80 cm înălțime, transparentă, cu stâlpi metalici încastrați în fundații izolate de beton, vopsitorii de protecție transparente;
- două porți de acces carosabil, în două canate, precum și poarta de acces pietonal, cu detalii de execuție similare celor folosite la împrejmuire;
- împrejmuirea propusă pentru (celelalte trei laturi) latura vestică, sudică și nordică a proprietății, către celelalte proprietăți este de 1,80 cm înălțime, cu stâlpi metalici încastrați în fundații izolate de beton și panouri din plasă de sârmă zincată.

În urma lucrărilor de împrejmuire, limitele își păstrează configurația. Împrejmuirea se va realiza perimetral, la o distanță de minim 10 cm față de liniile de hotar.

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

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții ulterior reglementărilor urbanistice propuse:

Suprafață teren = 1253,00 mp

Suprafață teren reglementări urbanistice = 1201,75 mp

- procent de ocupare propus **POT = 26,37 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,34**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în planșa PUD02 – plan amplasament 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), construcțiile existente precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate estică, este nemodernizat și nu se încadrează în dimensiunile profilului transversal din reglementările specifice. Pentru corectarea acestor disfuncționalități, prin PUD se propun următoarele intervenții asupra căilor de circulație din zona aferentă terenului studiat:

- *strada Eternității*, are un profil transversal existent de 4,30 m în dreptul terenul proprietate IVANOV Sergiu;
- aceasta este o *stradă de categoria a IV-a de folosință locală*, astfel am propus lățimea unei benzi de 3,00 m, cu două benzi de circulație pe sens; trotuare de o parte și de alta de 0,75 m
- se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:

profil transversal existent	4,30 m	
- carosabil	existent 4,30 m	→ propus 6,00 m
- trotuare	existent 0,00 m	→ propus 0,75 m
	existent 0,00 m	→ propus 0,75 m
<i>profil transversal propus</i>		→ <u>7,50 m</u>

Profilurile transversale propuse au în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism, normele tehnice din 27 ianuarie 1998 și condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.476/22.07.2016.

Accesul pietonal, prevăzut se va realiza în partea nordică a amplasmentului, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonala cu o lățime de 0,90 m.

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea nordică a amplasmentului cu o lățime de 3,00m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru un autoturism, ce va deservi construcția propusă.

Platforma carosabilă existentă în sudul amplasmentului deservește locuința C1 și asigură un loc de parcare ocazional.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția E - V, situație care asigură evacuarea naturală a apelor meteorice.

Lucrările de sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea în vedere atât evitarea mișcărilor de terasamente, cât și respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural și ale construcțiilor existente din zona de amplasament.

### **3.4 regimul juridic și circulația terenurilor**

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, pe strada Eternității, identificat cadastral cu numărul Nr.CAD 2169, CAD 2169-C1, CAD 2169-C2, CF 57349 - Botoșani.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință –arabil - cu suprafața în total de 1253,00 mp (Contract de Vânzare-Cumpărare cu nr. 2916 / 18.01.1994).

Se va lua în considerare necesitatea modernizării arterei de circulație strada Eternității, acțiune care implică și reconfigurarea profilului transversal potrivit cerințelor HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Suprafața de teren care va sta la baza determinării indicatorilor urbanistici aferenți obiectivului propus, *Construire locuință P+M, împrejmuire teren și racord utilități*, este de 1201,75 mp.

### **3.5 regimul de aliniere**

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor existente și raportat la arterele de circulație.

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune *un aliniament distinct față de cel existent*, față de limita de proprietate la str. Eternității. Aliniamentul existent al locuinței C1 este de 7,30 m față de axul străzii și de 5,10 m față de limita de proprietate.

Aliniamentul propus al noii locuințe P+M este de 12,80 m față de axul străzii și 11,30 m față de limita de proprietate. Am propus o retragere mai mare pentru:

- a crea spațiu pentru grădină în fața construcției
- a amplasa construcțiile la o distanță ce le conferă intimitate pe sit, lăsându-le posibilitatea de amenajare a unei plantații înalte sau a unei grădini.
- a păstra distanță suficientă pentru modernizarea drumului de acces

### **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 în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Analiza fondului construit existent, criteriile urbanistice și funcționale prezentate în capitolele anterioare, au condus la opțiunea promovării lucrărilor de construire pentru realizarea:

- clădirii de locuit parter+mansardă,cu înălțimea maximă de 8,50 m la coama, respectiv de 3,50m la streșină;

Soluția arhitecturala propusa corespunde prin volumetrie și nivel de înălțime locului pe care urmează să-l ocupe în peisajul urban al zonei.

### **3.7 utilizarea terenului**

Pentru obiectivul ce face obiectul prezentei intervenții urbanistice, 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 desfășurate construite, la suprafața de teren aferentă imobilului, în suprafața de 1201,75 mp.

SC = Suprafața construită totală însumează 317,00 mp și este alcătuită din:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - C1 locuință existentă                   | 134,00 mp        |
| - C2 anexa gospodărească existentă        | 43,00 mp         |
| - <u>C3 Locuință unifamilială propusă</u> | <u>140,00 mp</u> |

SDC = Suprafața construită totală însumează 417,00 mp și este alcătuită din:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - C1 locuință existentă                   | 134,00 mp        |
| - C2 anexa gospodărească existentă        | 43,00 mp         |
| - <u>C3 Locuință unifamilială propusă</u> | <u>240,00 mp</u> |

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele: - PUD 01 – plan situație existentă, respectiv  
- PUD 02 –reglementări urbanistice.

### **3.8 spații verzi și plantate**

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției propuse s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent - arabil.

Realizarea noului obiectiv nu afectează spațiile verzi existente (așa cum acestea sunt definite în reglementările specifice).

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului să fie amenajate suprafețele de teren rezultate prin plantare: înființare plantație arboricolă înaltă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu.

### **3.9 bilanț teritorial**

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propusă sunt detaliate pe planșele - PUD 01 , PUD 02

### **3.10 echipare tehnico edilitară**

#### *alimentarea cu apă*

În zona amplasamentului există rețea de apă potabilă. Alimentarea cu apă rece se va face prin racord la rețeaua existentă în profilul stradal..

#### *alimentarea cu energie electrică*

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală, separat de cel al locuinței existente pe amplasament și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal străzii Eternitatea.

#### *canalizarea*

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede înființarea unui sistem propriu de canalizare alcătuit din: bazin vidanjabil pozat subteran și conductă de canalizare, până la finalizarea extinderii rețelelor centralizate, moment în care se vor face racord la acestea.

#### *alimentarea cu căldură*

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

#### *deșeuri*

Se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deșeurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală. Acestea se vor amplasa la strada Eternității.

## **4. CONCLUZII**

---

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință P+M, împrejmuire teren și racord utilități, BOTOȘANI, strada Eternității nr.23* –, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

ÎNTOCMIT,

arh. POPA Alexandra Laura

noiembrie 2016

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M,  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD  
UTILITĂȚI**
- **Amplasament :** **Municipiul Botoșani, str. Eternității nr.23  
Nr.CAD 2169, CF 57349 , intravilan.**
- **Inițiator și investitor :** **IVANOV Sergiu**

**LISTĂ VECINI**

**ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :**

1. PARAMANOV Liviu  
str. Tătarilor nr.67A  
Mun. Botoșani, Jud. Botoșani.
2. BEJANARIU Liviu  
str. Ion Creanga nr.52  
Mun. Botoșani, Jud. Botoșani.