



J07 / 886 / 1992 RCPI CF 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/MS, ap.4

tel +40 231 517 309
fax +40 331 811 546

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.
C214
beneficiar

*Plan Urbanistic de Detaliu
construire locuinta parter*

BOTOSANI, strada I. C. Bratianu, ft.

Elata si Ioan Daniel MORUZI / CONSILIUL LOCAL BOTOSANI

exemplar nr. **1** **2** **3** **4** pentru

SC CONCEPT SRL Botoșani

710061 BOTOSANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr. 28, sc. B / 4
J 07 / 886 / 1992, cod fiscal 3199286 cont BCR - BOTOSANI 2511,1-870.1/ROL
tel +40 231 517 309 / mobil +40 744 527 303 / fax +40 331 811 546

*Plan Urbanistic de Detaliu
c construire locuinta parter
BOTOSANI, strada I. C. BRATIANU, fn*

proiect
faza

**C 214.13
PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

construire locuinta parter

BOTOSANI, strada I. C. BRATIANU, fn

proiect : ***nr. C 214 / 2013***

faza proiectare : ***PUD - plan urbanistic de detaliu***

proiectant : ***SC CONCEPT SRL BOTOȘANI***
*Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09*

beneficiar : ***Elena si Ioan Daniel MORUZI***
Consiliul Local BOTOSANI

SC " CONCEPT" SRL

februarie 2013

arh. Dan Octavian BOTEZ

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 01	plan încadrare în zonă sc 1/2000
	PUD 02	plan amplasament / situație existentă, sc.1/200
	PUD 03	plan amplasament / reglementări, sc. 1/200
	PUD 04	plan amplasament / echipare edilitara, sc. 1/200
	T0	plan de Situatie Topografic, vizat OCPI

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 222 / 04 aprilie 2012, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil, autentificat de BNP Lili BOBU cu nr. 2533 / 17 noiembrie 2004
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic elaborat de catre SC GEOFORAJ SRL / 2013

SC "CONCEPT" SRL,

arh Dan Octavian Botez

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	construire locuinta parter Botoșani, str. I. C. BRATIANU, fn
<i>proiect</i>	nr. C 214 / 2013
<i>proiectant</i>	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28, bl. M5, tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
<i>beneficiar</i>	Elena si Ioan Daniel MORUZI / Consiliul Local BOTOSANI

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. 222 / 04 aprilie 2012, 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 locuinta - parter** în municipiul Botoșani, la adresa: strada I. C. BRATIANU, fn.

La elaborarea PUD s-a urmarit si optimizarea circulatiilor carosabile - pietonale in perimetrul studiat si, armonizarea acestora cu functionalitatile existente si propuse pentru aceasta zona.

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 BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada I. C. BRATIANU, fn.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 222 / 04 aprilie 2012.

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 incinta;
- 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 (măsurată) 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 apare 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 BOTOSANI, pe strada I. C. BRATIANU, fn, într-un imobil proprietate a sotilor Elena si Ioan Daniel MORUZI ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2533 / 17 noiembrie 2004.

Imobilul se regaseste la numarul cadastral 4610, CF 57098 - Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcatuit din:

- teren categoria de folosinta – arabil -, cu suprafata :
 - din masuratori 500,50 mp
 - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 500,00 mp

Terenul studiat, neconstruit, este relativ plan, cu o usoara coborare pe directia est – vest (prezinta diferente de nivel de cca. 65 cm / 29,52 m), are o configuratie planimetric rectangulara. Limita acestei suprafete de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinatati (cu dimensiuni aferente):

- la sud teren proprietate HRITCU ELNA AFILIPAOAIE 29,52 m
- vest teren proprietate DRAMBEI COLTUNEAC 17,05 m,
- la nord teren proprietate HRITCU ELNA AFILIPAOAIE 29,40 m și,
- la est cale de acces / drum de exploatare 17.04 m.

Accesul existent la imobil este asigurat din calea de acces ce porneste din str. I. C. BRATIANU, drum de exploatare pietruit aflat pe latura de est a proprietatii, cu porti situate in zona sudica a acestei laturi.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă (masurată) de 500,50 mp, sunt următorii:

- procent de ocupare existent **POT = 0,00 %.**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.00**

2.2 *regimul juridic*

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. I. C. BRATIANU (fn), este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 57098, la numărul cadastral 4610.

Imobilul este proprietate a sotilor Elena si Ioan Daniel MORUZI, fiind dobândit urmare Contractului de Vanzare Cumparare autentificat de BNP Lili BOBU cu nr. 2533 din 17 noiembrie 2004.

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

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în UTR nr. 57 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, cu înalțimi până la 10 m, subzona exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare D.

În această UTR este stabilită interdicția temporară de construire până la întocmirea PUD, respectiv aprobarea acestuia în Consiliul Local.

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 **$a_g = 0,16$** 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 $s_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}^2$ 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 $U_{ref} = 44 \text{ m/s}$ (având 50 ani interval mediu de recurență), respectiv a presiunii de referință a vântului $q_{ref} = 0,7 \text{ kN/m}^2$ (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 evidentiaza faptul ca amplasamentul nu ridica 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 investitia are stabilitatea locala si stabilitatea generala asigurata si se poate amplasa constructia propusa;
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilo prafos plastic vartos 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 argilos prăfos plastic vartos;
 - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 6,00 – 7,00 m.
- In situatia realizarii de constructii subterane se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 si C29- 86.

2.4 analiză a fondului construit

Imobilul studiat se afla in partea estica a intravilanului municipiului Botosani, in partea nordica a str. I. C. Bratianu ce constituie traseu de intravilan al DN 29 D pe directia catre Stauceni, respectiv Stefanesti.

Zona de amplasament cu folosinta exclusiv agricola (arabil), urmare reconstituirii dreptului de proprietate de dupa anii '90 si ulterior a parcelarilor, cunoaste in ultima perioada un ritm sustinut de infiintare / construire de noi gospodarii, cu cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot, avand regim de inaltime P, P+1, P+2.

Potrivit Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, zona studiata se afla situata în UTR nr. 57 – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, cu inaltimei pana la 10 m, subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban.

2.5 *căi de comunicații*

Terenul studiat este situat în partea vestică a drumului de acces (drum de exploatare), la cca. 32 m de intersecția acestuia cu str. I. C. Brătianu. Partea estică a drumului de acces este delimitată de o perdea de protecție arboricolă – liziera de salcâmi.

Drumul de acces, nemodernizat (pietruit), cu un profil transversal de 6,00 m (existent între limitele de proprietate laterale - măsurătoare topo), asigură în prezent circulația carosabilă și pietonală la loturile de teren aflate în zonă.

Această arteră urbană necesită reconfigurarea pentru a putea asigura accesul corespunzător carosabil și pietonal la obiectivul propus a se realiza pe terenul de amplasament.

2.6 *echiparea tehnico-edilitară*

Zona este în prezent neconstruită și în consecință nu dispune în general de utilitățile urbane necesare: apă, canal, agent termic, gaze naturale.

Amplasamentul studiat poate beneficia de rețeaua urbană de distribuție a energiei electrice de joasă și medie tensiune, pozată subteran pe latura nordică a str. I. C. Brătianu (cca 32 m).

Perspectivile viitoare de dezvoltare a acestui perimetru urban vor trebui să fie însoțite de programe municipale de investiții pentru completarea corespunzătoare a echipării edilitare.

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 înființare a unei noi gospodării cu o clădire de locuit, parter, unifamiliară cu amplasament independent pe lot, cu anexe gospodărești (garaj, magazie - CT) și cu împrejurirea 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: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

3.2 *descrierea soluției*

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

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

1 amplasarea construcțiilor pe suprafața de teren:

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

- *retragere a aliniamentului stradal* cu 1,50 m (1,00 m trotuar și 0,50 m spațiu verde), pentru asigurarea accesului carosabil la parcelă având în vedere dimensiunea existentă de doar 6,00 m a drumului de acces;

Prin adoptarea aceluși măsuri și la parcelă corespondentă aflată pe latura estică a drumului de acces, profilul transversal al arterei carosabile urmează să fie de 9,00, respectând astfel cerințele HG 525 / 1996 (art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism);
- *accese carosabile și pietonale* în partea sudică a aliniamentului stradal;
- *clădire de locuit*, cuplaj pe latura nordică cu *anexa gospodărească – magazie / CT* cu amplasament în zona mediană - nord a terenului, soluție care facilitează orientarea favorabilă a încăperilor de locuit;
- *anexa gospodărească – garaj*, construcție cu amplasament în partea de sud vest a lotului, la 0,90 m față de limitele de proprietate

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

2 construcție de locuit :

- clădire de locuit unifamiliară, cu amplasament independent pe lot după cum urmează :
 - est 10,00 m față de limita de proprietate stradală, respectiv 8,50 m față de împrejmuirea stradală (retragere a aliniamentului stradal cu 1,50m)
 - sud 3,96 m față de limita de proprietate HRITCU ELENA – AFILIPPOAIE
 - vest 7,80 m față de limita de proprietate DRAMBEI COLTUNEAC;
 - nord 3,40 m față de limita de proprietate HRITCU ELENA – AFILIPPOAIE
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime P, dimensiuni planimetrice 11,69 / 9,70 m;
 - cota paroseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 188,25);
 - SC = 112,50 mp;
 - SU = 85,21 mp
 - înălțime maximă 7,55 m la coama; 3,25 la streasina
 - funcționalități propuse:
 - locuința cu cameră de zi, 3 dormitoare și dependințe (windfang, bucatărie, baie, grup sanitar, cameră);
 - terasă de acces parțial acoperită la fațada estică, cu acces și din cameră de zi;
 - acces în clădire:
 - acces principal la fațada estică, în prelungirea aleii pietonale de acces din incintă;
 - acces de serviciu la bucatărie pe fațada nordică;

- sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din blocuri ceramice cu ziduri exterioare de 40 cm grosime;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
 - sarpanta din lemn, in patru ape;
 - termoizolatie pe planseul de peste parter cu blocuri de BCA de 20 cm grosime;
 - streasina (cu capriorii aparenti) de 90 cm latime
 - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
 - tamplarie exterioara din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) culoare mahon, cu geam termopan;
 - trotuar de protectie de 90 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
 - pardoseli din parchet in incaperile de locuit si din gresie ceramica in dependinte;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
 - zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
 - placaje de faianta în grupuri sanitare și bucatarie;
 - tamplarie interioara din lemn.
 - * se va asigura nivelul de protectie termica corespunzător zonei climaterice utilizand materiale de izolatie eficiente.

3 anexe gospodaresti:

- *magazie - CT* cu amplasament in cuplaj cu cladirea de locuit, pe fatada nordica, partea posterioara a acestuia, la 0,90 m fata de limita de proprietate nordica - HRITCU ELENA – AFILIPOAIE;
- pentru anexa *magazie - CT*, sunt avuti in vedere urmatoorii indicatori:
 - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 2,50 / 4,80 m;
 - cota paroseala parter la + 0,45 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (+/- 0,00 = 188,25);
 - SC = 12,50 mp;
 - SU = 10,20 mp;
 - inaltime maxima 3,25 m la coama; 2,45 la streasina
 - functionalitati propuse:
 - centrala termica / combustibil solid - 6,50 mp;
 - magazie – 3,70 mp;
 - accese in cladire:
 - acces CT la podestul accesului secundar in locuinta;
 - acces magazie, pe fatada posterioara;
 - sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din blocuri ceramice cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;

- sarpanta din lemn, intr-o apa, in prelungirea sarpantei locuintei;
 - termoizolatie pe planseul de peste parter cu blocuri de BCA de 20 cm grosime;
 - streasina (cu capriori aparenti) de 90 cm latime
 - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
 - tamplarie exterioara din lemn (sau PVC) culoare mahon;
 - trotuar de protectie de 90 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
 - pardoseli din gresie ceramica;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
 - zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.
- *garaj* cu amplasament in partea de sud vest a terenului de amplasament, (partea posterioara a acestuia), la 0,90 m fata de limitele de proprietate sudica si vestica - HRITCU ELENA – AFILIPOAIE, respectiv DRAMBEI COLTUNEAC;
- pentru anexa *garaj*, sunt avuti in vedere urmatoorii indicatori:
- regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 4,30 / 6,00 m;
 - cota paroseala parter la + 0,05 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (+/- 0,00 = 187,25);
 - SC = 26,00 mp;
 - SU = 23,40 mp;
 - inaltime maxima 4,65 m la coama; 2,45 la streasina
 - functionalitati propuse: garaj autoturism;
 - acces in cladire pe fatada estica orientata catre aleea carosabila de acces;
 - sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din blocuri ceramice cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
 - sarpanta din lemn, in doua ape;
 - streasina (cu capriori aparenti) de 90 cm latime
 - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
 - tamplarie exterioara din lemn (sau PVC) culoare mahon;
 - trotuar de protectie de 50 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
 - pardoseli din gresie ceramica;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
 - zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.

4 imprejmuire:

- imprejmuirea propusa pentru aliniamentul stradal este de 1,75 cm inaltime, semitransparenta cu fundatie si elevatie 30 cm, cu stalpi din beton armat placat cu piatra naturala, panouri din cherestea de rasinoase, vopsitorii de protectie transparente culoare mahon;
- poarta acces carosabil, in doua canate, cuplata cu poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;

- imprejmuirea propusa pentru cele trei laturi ale proprietatii (latura nord, vest si sud) este de 1,75 m inaltime, cu stalpi metalici incastrati in fundatii izolate de beton si panouri din plasa de sarma zincata.

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

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt prevazuti în plansa PUD03 – plan amplasament REGLEMENTĂRI.

3.3 organizarea circulațiilor

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

drumuri Parcela de teren studiată este deservită de artera carosabila existenta – drum de exploatare pietruit, care porneste din str. I. C. Bratianu si urmeaza a deservi si viitoare obiectivele ce se vor amplasa in zona.

Retragerea propusa a aliniamentului stradal cu 1,50 m (1,00 m trotuar si 0,50 m spatiu verde), urmeaza a asigura accesul carosabil la parcela avand in vedere ca dimensiunea existenta a drumului de acces din str. I. C. Bratianu (32 m) este de doar 6,00 m latime.

Adoptarea aceleasi masuri de retragere a aliniamentului stradal si la parcelele limitrofe drumului de acces urmeaza a asigura un profil transversal stradal de 9,00, cu 5,00 m pentru 2 benzi de carosabil, 2 trotuare de 1,25 m si 2 benzi de 0,75 pentru spatii verzi si plantate. Soluția propusa are in vedere atat mentinerea lizierei de salcami existenta pe latura estica a drumului de acces, cat si respectarea cerintelor HG 525 / 1996 (art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism).

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

parcaje Prin prezentul studiu se propune realizarea in incinta imobilului a unei alei carosabile de acces la garaj (21,12 m lungime / 2,50 m latime), platforma care permite si parcarea a doua autoturisme.

acces pietonal

Circulatia pietonala de incinta este asigurata pe aleea de acces in imobil (6,50 m lungime / 1,20 m latime), dar si pe trotuarele de protectie prevazute perimetral constructiei de locuit.

sistematizarea verticală.

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 in vedere atat evitarea miscarilor de terasamente, cat si respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural 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 BOTOSANI, pe strada I. C.BRATIANU, fn, identificat cadastral cu numarul 4610, CF 57098 - Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosinta – arabil - cu suprafata rezultata din masuratori de 500,50mp, iar din acte 500,00 mp (Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2533 / 17 noiembrie 2004).

Pentru asigurarea accesului carosabil si implicit asigurarea conditiilor de realizare a cladirii de locuit, se impune retragerea aliniamentului stradal cu 1,50 m pe latura estica a proprietatii (17,04 m), fapt ce conduce la alocarea pentru calea de acces a 25,56 mp din suprafata de teren aferenta imobilului.

3.5 *regimul de aliniere*

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

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces si viitoarea artera carosabila 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 incaperile aflate in 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.

Aliniamentul obligatoriu a fost determinat de relația rezultată între clădirea propusă și construcțiile existente și învecinate.

Aliniamentul noii construcții de locuit, respectiv distantele amplasamentului fata de limitele de proprietate este stabilit dupa cum urmeaza :

- 10,00 m fata de limita estica de proprietate (stradala), respectiv 8,50 m fata de imprejmuirea stradala (cu o retragere a aliniamentului stradal de 1,50m);
- 3,96 m fata de limita sudica de proprietate / HRITCU ELENA – AFILIPOAIE;
- 7,80 m fata de limita vestica de proprietate / DRAMBEI COLTUNEAC;
- 3,40 m fata de limita nordica de proprietate / HRITCU ELENA – AFILIPOAIE/

La amplasarea constructiilor anexa gopodaresti (magazie CT si garaj) se are in vedere pastrarea unei distante de minim 0,90 m fata de limitele de proprietate.

Păstrarea distanțelor obligatorii a construcțiilor noi față de cele existente în zonă, face posibilă menținerea controlului asupra raportului dintre spațiul construit și cel liber.

Construcțiile promovate prin prezentul PUD, asigură respectarea în ansamblu a media retragerilor de la aliniament a construcțiilor existente la această arteră carosabilă.

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.

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)

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisibilă de construire și este specificat în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice

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 teren.

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, cu înălțimea maximă de 7,55 m la coama, respectiv de 3,25 m la streasina.

Cota ± 0,00 se identifică cu cota pardoseala finită a parterului clădirii de locuit și se află la +0,45 m (= 188,25) față de cota terenului natural în zona accesului principal.

Soluția arhitecturală propusă 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 măsurată a terenului aferent imobilului, în suprafața de 500,50 mp.

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

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a extinderilor la construcția existentă s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent - curți construcții.

Realizarea noului obiectiv nu afectează spațiile verzi existente (asa 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 (cca 226 mp) prin plantare: înființare plantație arboricolă la limita de proprietate strădala, completată cu gard viu, precum și peluze înierbate, covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propus sunt detaliați pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă menajeră a imobilului de locuit, pentru alimentarea instalațiilor interioare, se prevede înființarea unui sistem propriu de alimentare cu apă alcătuit din: put forat / fantana, hidrofor și conductă de aducțiune pozată subteran.

La înființarea în zona de amplasament a obiectivului a sistemului edilitar urban, prin prelungirea conductei de aducțiune de incintă, prin intermediul unui camin apometru se va putea asigura bransamentul corespunzător.

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.

La înființarea în zona de amplasament a obiectivului a sistemului edilitar urban, prin prelungirea conductei de canalizare de incintă, prin intermediul unui camin de racord se va putea asigura bransamentul corespunzător către operatorul local.

alimentarea cu căldură.

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem propriu de încălzire centrală cu un cazan alimentat cu lemne.

alimentarea cu energie electrică.

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate strădala și, racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal a străzii I. C. BRATIANU.

deseuri

Se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deeurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunala.

4 concluzii

Prin realizarea obiectivului – *construire locuinta parter BOTOSANI, strada I. C. BRATIANU, fn - propus* în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

ÎNTOCMIT,
arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

februarie 2013