



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.
C213
beneficiar

Plan Urbanistic de Detaliu
construire locuinta si imprejmuire teren
BOTOSANI, aleea M. GORGI nr. 2A
Adelina si Constantin NIACU / 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
construire locuinta si imprejmuire teren
BOTOSANI, aleea Maxim GORKI nr. 2A*

proiect **C 213.13**
faza **PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

construire locuinta si imprejmuire teren BOTOSANI, aleea Maxim GORKI nr. 2A

proiect : **nr. C 213 / 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 : **Adelina si Constantin NACU / 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

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 24 / 23 ianuarie 2013, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil, autentificat de BNP Elena ROMAN cu nr. 957 / 04 aprilie 2007
- Plan de Situatie Topografic, vizat OCPI (plansa T0)
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

SC "CONCEPT" SRL,

arh Dan Octavian Botez

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	construire locuinta si imprejmuire teren Botoșani, aleea Maxim GORKI nr. 2A
<i>proiect</i>	nr. C 213 / 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>	Adelina si Constantin NACU / 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.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire locuinta si imprejmuire teren** în municipiul Botoșani, la adresa: aleea Maxim GORKI nr. 2A.

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, în ansamblul de locuințe MARCHIAN, pe alea Maxim GORKI nr. 2A.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 24 / 23 ianuarie 2013.

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 în două variante ale suprafețelor de teren: suprafața de teren existentă (măsurată) și, V1 – suprafața de teren extinsă / suplimentată.

Documentația 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

PUD, are următoarele vecinatati (cu dimensiuni aferente):

- la sud	constructie parter, Sediul PDL Botosani	28,58 m
- vest	teren neamenajat, proprietate CL Botosani	16,43 m,
- la nord	trotuar la alea Maxim GORKI	10,53 m și,
- la nord-est	trotuar la alea Maxim GORKI	22,53 m.

Accesul existent la imobil este asigurat din alea Maxim GORKI, pe latura de nord-est a proprietatii, cu porti situate in zona mediana a acestei laturi.

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafața de teren aferenta (masurata) de 285,00 mp, sunt urmatorii:

- procent de ocupare existent	POT = 43,37 %.
- coeficient de utilizare a terenului	CUT = 0.48

Pentru asigurarea conditiilor necesare edificarii noii constructii de locuit, beneficiarul a promovat documentatia pentru eliberarea amplasamentului, obtinand in acest sens Autorizatia de Desfiintare eliberata cu nr. 27 de catre Primaria Municipiului Botosani in data de 06 februarie 2013.

2.2 regimul juridic

Imobilul (teren și construcții) ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat in intravilanul Municipiului Botosani la nr. 2A parter, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 59741, la numarul cadastral 4816.

Imobilul este proprietate a sotilor Adelina si si Constantin NACU, fiind dobandit urmare Contractului de Vanzare Cumparare autentificat de BNP Elena ROMAN cu nr. 957 din 04 aprilie 2007.

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 catre Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în UTR nr. 7 – zona centrala a municipiului BOTOSANI, subzona LMu2 – predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu inaltimei pana la 10 m.

Pentru aceasta zona este stabilita interdictia temporara de constuire pana la intocmirea PUD si aprobarea acestuia in 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 sprintr-un relief deluros colinar, brăzdat de o rețea de văii înguste cu profil în formă deV.

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.

Din observațiile făcute la fața locului nu au fost semnalate fisuri sau crăpături nici la suprafața terenului și nici în fundațiile sau pereții clădirilor învecinate.

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 pachet de argila prafoasa galbena plastic vartoasa care apare imediat sub stratul de sol vegetal sau umpluturi.
 - 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 $D = 1,2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 160 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ – $P_{pl} = 200 \text{ Kpa}$
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 3,50 – 3,60m.
- 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 cartierul Marchian, iar prin situarea sa in zona centrala, are o importanta deosebita pentru Municipiul Botosani. Cartierul Marchian cu blocuri de locuinte colective regim de inaltime P+4 nivele, fost configurat in anii '70, integrand totusi in teritoriul sau delimitat de strazile Unirii si Marchian si numeroase cladiri cu edificare de data anterioara.

In baza Autorizatiei de Desfiintare eliberata de catre Primaria Municipiului Botosani cu nr. 27, din 06 februarie 2013, au fost desfiintate constructiile existente de pe amplasament, terenul fiind astfel pregatit pentru inceperea lucrarilor de construire a noii constructii de locuit..



Pe latura vestica a imobilului analizat, pe un teren al CL Botosani, sunt situate constructii parter, la distanta de 7,45 m si 5,50, avand functionalitatea de boxe locuinte, respectiv garaje. Aceste constructii nu au accese orientate catre imobilul ce face obiectul prezentului studiu.

Potrivit Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, zona studiata se afla situata în UTR nr. 7 – zona centrala a municipiului BOTOSANI , subzona LMu2 – predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cu inaltimei pana la 10 m..

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este situat pe aleea Maxim GORKI ce delimiteaza imobilul studiat pe laturile de nord si nord-est.

Circulația carosabila si pietonala principala în zonă este asigurata de aleea Maxim GORKI (ce asigura legatura cu strada Marchian), artera cu profil transversal avand doua benzi pe sens, trotuare pietonale cu spatiu verde adiacent limitelor de proprietate, respectiv aferent imobilelor cu locuinte colective.

Aceasta artera urbana existenta urmează a asigura și in acelasi timp conditioneaza accesele carosabile si pietonale la obiectivul propus a se realiza pe terenul de amplasament.

Rețeaua stradală aferenta zonei studiate este modernizata, dar in prezent se afla intr-o precara stare de întreținere.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona dispune de toate utilitățile necesare deservirii imobilelor existente cât și perspectivelor viitoare de dezvoltare.

2.6.1 Alimentarea cu apă.

Rețeaua existentă în zona de amplasare a obiectivului propus, aparține sistemului urban de alimentare cu apă. Rețelele de distribuție a apei potabile și de incendiu sunt executate din conducte de oțel. Acestea însoțesc platformele și aleile carosabile a zonei, fiind pozate la o adancime de cca. 2.00 m, sub adâncimea de îngheț specifică zonei a III-a climatică la care aparține municipiul BOTOSANI.

Imobilul existent beneficiaza de branșament la rețelele edilitare zonale existente în ansamblul de locuinte (aleea Maxim GORKI), iar lucrarile prevazute nu necesita noi capacitati.

2.6.2. Canalizarea.

Rețeaua de canalizare din zona studiată este realizată în cea mai mare parte în sistem unitar. *Canalizarea pluvială* ca și cea *menajeră* urmărește traseul aleea Maxim GORKI.

Imobilul existent beneficiaza de branșament la rețelele edilitare zonale, iar lucrarile prevazute nu necesita noi capacitati.

2.6.3. *Încălzirea* construcțiilor din zonă este asigurată în sistem de încălzire inițial centralizat, dar actual preponderent individual, cu sisteme proprii de încălzire cu centrale pe gaz.

2.6.4. *Alimentarea cu energie cu electrică.*

Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a energiei electrice de joasă și medie tensiune, pozate subteran. Rețelele de distribuție urmăresc traseul principalelor căi de comunicație.

Imobilul existent beneficiază de bransament la rețelele edilitare zonale, iar lucrările prevăzute nu necesită noi capacități.

2.6.5. *Alimentarea cu gaze naturale.*

Zona studiată beneficiază de rețele de distribuție a gazelor naturale de joasă și medie presiune pozate subteran, precum și instalații interioare de utilizare. Rețelele de distribuție urmăresc traseul principalelor căi de comunicație.

Imobilul existent beneficiază de bransament la rețelele edilitare zonale, iar lucrările prevăzute nu necesită noi capacități.

2.6.6. *Telecomunicații.*

Zona este deservită de rețele de telecomunicații fixe, pozate subteran, precum și de acoperire a principalilor furnizori de telefonie mobilă.

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 a unei clădiri de locuit unifamiliară, independentă pe lot și 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: 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 suprafața de teren:

Pentru realizarea obiectivului – locuința unifamiliară - sunt analizate două variante ce privesc suprafața de teren aferentă:

- suprafața de teren existentă / măsurată și,
- V1, cu suprafața de teren suplimentată prin extinderea suprafeței existente cu 1,00 pe toată latura vestică a imobilului (16,43 m), pe terenul CL Botosani în prezent neamenajat, fără a afecta funcționalitatea construcțiilor existente.

Prin această variantă opțională se are în vedere atât asigurarea unor condiții mai bune funcției de locuire propuse pe amplasament (în mod special pentru latura vestică a clădirii de locuit), cât și îmbunătățirea indicatorilor rezultați.

2 construire locuință:

- clădire de locuit unifamiliară, cu amplasament independent pe lot (amplasarea clădirii de locuit este menținută și în varianta opțională V1):
 - 1,00 m față de clădirea aflată la limita sudică a amplasamentului;
 - 1,58 m față de clădirea aflată la limita vestică a amplasamentului;
 - 4,68 m față de clădirea aflată la limita nordică a amplasamentului;
 - acces în incintă, carosabil și pietonal, pe latura nord-estică a proprietății la aleea Maxim GORKI, zonă mediană, cu alei 3,50 m lățime - pavele autoblocante și platforma parcare pentru 2 autoturisme.
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime P+M;
 - cota paroseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural;
 - SC = 99,75 mp (la sol – 10,75 / 8,95 m);
 - SCD = 199,50 mp;
 - SU = 163,00 mp (81,00 mp parter și, 82,00 mansardă)
 - înălțime maximă 7,95 m la coama; 4,75 la streasina
 - funcționalități propuse:
 - locuința camera de zi, birou / bibliotecă, 3 dormitoare și dependințe;
 - terasă descoperită (pavele autoblocante) la fațada nordică, cu acces din camera de zi;
 - accese în clădire:
 - acces principal la fațada estică, în prelungirea aleii de acces în incintă;
 - acces de serviciu la fațada vestică;
- sistem constructiv propus:
 - fundații continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidărie portantă din blocuri ceramice;
 - termosistem cu polistiren expandat de 10 cm la pereții exteriori, cu finizaj

- aparent in campuri cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
- stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
- sarpanta din lemn, in doua ape cu termoizolatie din saltele de vata minerala de 15 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 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 imprejmuire:

- imprejmuire de 1,75 m inaltime, semitransparenta cu fundatie, elevatie 30 cm si stalpi din beton armat placat cu piatra naturala, panouri din cherestea de rasinoase, vopsitorii de protectie transparente culoare mahon, pe trei din laturile proprietatii (latura nord-est, nord si vest);
- poarta acces carosabil, in doua canate, cuplata cu poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;

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 aleea Maxim GORKI cu doua benzi de circulatie, care porneste din str. Marchian si deserveste obiectivele ce au amplasment in ansamblul de locuinte MARCHIAN.

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

parcaje Prin prezentul studiu se propune realizarea in incinta imobilului, adiacent aleii carosabile de acces, a unei platforme pentru parcare a doua autoturisme.

acces pietonal

Circulația pietonală de incintă este asigurată pe aleea de acces în imobil, dar și pe trotuarele de protecție prevăzute perimetral construcției de locuit.

sistemizarea verticală.

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

Lucrările de sistemizare verticală la noul obiectiv vor respecta caracteristicile existente ale terenului natural, respectiv sistemizat din zona de amplasament.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani, la aleea Maxim GORKI nr. 2A, este identificat la numărul cadastral 4816 (4816-C1 și 4816-C2), CF 59741 - Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință curți construcții cu suprafața rezultată din măsuratori de 285,00 mp, iar din acte 220,00 mp (Contract de Vânzare Cumpărare autentificat cu nr.957 / 04 04 2007).

În varianta de realizare a obiectivului pe suprafața de teren existentă (măsurată), pentru diferența evidențiată cadastral, este necesară clarificarea situației juridice (concesionare) a suprafeței de teren de 65,00 mp.

În cazul variantei V1 – opțională de realizare a obiectivului pe suprafața de teren suplimentată / extinsă pe latura vestică, este necesară clarificarea situației juridice și a suprafeței de teren suplimentare de 16,43 mp.

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 aleea Maxim GORKI;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente 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 și existente;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din 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 sistemizare 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, respectiv distanțele amplasamentului fata de limitele de proprietate este stabilit după cum urmează :

- 1,00 m fata de clădirea aflată la limita sudică a proprietății (clădire sediu PDL);
- 1,58 m fata de clădirea aflată la limita vestică a proprietății (teren CL BOTOSANI);
- 4,68 m fata de clădirea aflată la limita nordică a proprietății (trotuar aleea Maxim GORKI);

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.

Suprafața de teren studiată beneficiază de avantajul amplasamentului pe două laturi la artera carosabilă a aleea Maxim GORKI, fapt ce oferă posibilitatea bunei iluminări / ventilării a încăperilor adaptate.

Orientarea clădirii 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 pe acest amplasament (existent și propus), 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 înălțimea maxima de 7,95 m la coama, respectiv de 4,75 m la streasina.

Cota $\pm 0,00$ se identifica cu cota pardoseala finita a parterului clădirii de locuit și se afla la +0,45 m fata de cota terenului natural in zona accesului principal.

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 desfășurat construite, atat la suprafața masurata a terenului aferent imobilului, in suprafata de de 285 mp, precum si pentru varianta V1 propusa la care suprafate de teren este suplimentata cu 16,43 mp, pana la 301,43 mp.

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 – plan amplasament.

3.8 spații verzi și plantate

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

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

In soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, in zona aferenta obiectivului să fie amenajate suprafețele de teren rezultate (cca 108 mp) prin plantare: infiintare plantație arboricolă la limita de proprietate stradala, completata cu gard viu, precum si peluze, covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilantul teritorial aferent zonei studiate pentru prezenta interventie urbanistica existentă cât și propus sunt detaliate pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – plan amplasament

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin extinderea existentului cu mentinerea branșament actual.

canalizarea.

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare si exterioare prin extinderea existentului cu mentinerea racordarilor actuale.

alimentarea cu căldură.

pentu încălzirea obiectivului este prevazuta infintarea unui sistem propriu de încălzire centrală cu un cazan alimentat cu gaz natural.

alimentarea cu energie electrică.

se va asigura alimentarea instalațiilor interioare prin extinderea existentului cu mentinerea bransament actual.

deseuri

se va asigura colectarea selectiva (pubele) a deseurilor provenite din activitatea societatii comerciale și evacuarea acestora de catre operatorul urban de de gospodarie comunala.

4 concluzii

Prin realizarea obiectivului – *locuinta unifamiliara independenta pe lot-* 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.

Recomandam adoptarea variantei V1 – suprafata de teren suplimentata, intrucat aceasta varianta asigurara conditii mai bune functiunii de locuire propuse pe amplasament (in mod special pentru latura vestica a cladirii de locuit), dar si conduce la imbunatatirea indicatorilor rezultati pentru acest amplasament.

ÎNTOCMIT,
arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

februarie 2013