



J07 / 886 / 1992 RCPJ CF 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/M5, ap.4

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

SC **CONCEPT** *SRL*

proiect nr.
C256
beneficiar

Plan Urbanistic de Detaliu
*construire locuință parter, anexă gospodărească
și împrejmuire teren*

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

*Botosani, aleea Ilie Ciolac nr.13A
Pavlovici Laura Adriana*

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 locuință parter, anexă
gospodărească și împrejmuire teren**

Botoșani, alea Ilie Ciolac nr.13A

proiect **C 256.15**
faza **PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

construire locuință parter, anexă gospodărească și împrejmuire teren

BOTOȘANI, alea Ilie CIOLAC nr.13A

proiect : **nr. C 256 / 2015**

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 : **PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu**

SC " CONCEPT" SRL

august 2015

coord. urb. 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 00	plan încadrare în zonă sc 1/2000
	PUD 01	situație existentă, sc.1/200
	PUD 02	plan amplasament / reglementări, sc. 1/200
	PUD 03	echipare edilitara sc. 1/200
	PUD 04	obiective de utilitate publică, sc. 1/200
	T0	plan de Situatie Topografic, vizat OCPI

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 118 / 03 martie 2015, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Acte de proprietate pentru teren și construcțiile existente
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic elaborat de către SC GEOFORAJ SRL / 2015
- avize : E-ON Moldova nr.1000843975 / 31.03.2015
Telekom România nr.100/05/03/01/B/SV/5189 / 27.03.2015
ANPM Botoșani nr.2822 / 31.03.2015

SC "CONCEPT" SRL,

coord. urb. Dan Octavian BOTEZ

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	construire locuință parter, anexă gospodărească și împrejmuire teren Botoșani, alea Ilie CIOLAC nr. 13A
<i>proiect</i>	nr. C 256 / 2015
<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>	PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu

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. 118 / 03 martie 2015, 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 parter, anexă gospodărească și împrejmuire teren** în municipiul Botoșani, la adresa: alea Ilie CIOLAC nr.13A

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 aleea Ilie Ciolac nr.13A .

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 118 / 03 martie 2015.

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 in 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 (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 unitatii teritoriale de referinta 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 BOTOȘANI, în zona de nord vest a acestuia, caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe generoase de grădini și livezi, combinate cu unități de tip industrial, depozitare și transport.

În zona studiată, în decursul timpului, au fost înființate gospodăriile 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 de noi gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată se află la aleea Ilie Ciolac și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu

Accesul existent la parcelă este asigurat din calea de acces aleea Ilie Ciolac, drum de exploatare pietruit, aflat pe latura de nord a proprietății.

Terenul este liber de orice construcție.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă de $850 + 137 = 987$ mp, sunt următorii:

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

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 aleea Ilie CIOLAC nr.13A, este alcătuit din două bucăți de teren identificate astfel : CAD 6629/2 și CF 61125, NC 63186 și CF 63186.

Imobilul este proprietate a lui PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu, terenurile fiind dobândite ca urmare a:

- Contractului de Vanzare Cumparare cu nr. 10032 din 14 noiembrie 2007, Ordinul nr. 17 din 04 iunie 1992, Actul de dezmembrare nr. 10031 din 14 noiembrie 2007; ---> S=850 mp
- Actul de dezmembrare și Contractul de vânzare-cumpărare Imobiliară nr. 2966 din 03 octombrie 2014 ---> S=137 mp

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

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcatuit din:

- teren proprietate privată PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu, categoria de folosință :
 - fâneață 850,00 mp
 - fâneață 37,00 mp
 - curți construcții 100,00 mp.

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat se afla în UTR nr. 36 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m) – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

Pentru aceasta zona sunt stabilite reglementari fiscale specifice zonei de impozitare D.

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/m² 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/m² (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 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 $D = 1,2 \text{ m} - Ppl = 150 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m} - Ppl = 170 \text{ Kpa}$
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 6,00 - 7,00 m și are caracter fluctuant
- Întrucât apa subterană apare la adâncimi mici și are caracter fluctuant, la proiectarea și execuția construcțiilor se vor lua măsuri în consecință (epuismențe, hidroizolație etc.)
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în opera, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 și C29- 86.

2.4 analiză a fondului construit

Terenul studiat se află în partea nord - vestică a intravilanului municipiului Botoșani, în partea sudică a aleii Ilie Ciolac.

Zona de amplasament caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe generoase de grădini și livezi, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anul '90 și ulterior a parcelărilor, cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare / construire de noi gospodării, 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; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment, 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 alba 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 (prezintă diferențe de nivel de cca. 45 cm / 30,00 m), are o configurație planimetric rectangulară. Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	proprietate PAVLOVICI Neculai	24,36 m
- vest	proprietate PAVLOVICI Neculai	45,89 m,
- la nord	aleea Ilie CIOLAC	14,02 m și,
- la est	proprietate PAVLOVICI Neculai	53,19 m.

Se va respecta aliniamentul fondului construit existent:

- la alea Ilie CIOLAC 4,00 respectiv 6,00 m (față de îmbrăcămintea asfaltică)

2.5 *căi de comunicații*

Terenul studiat este delimitat pe latura de NORD de aleea Ilie CIOLAC, singura arteră de circulație carosabilă. Aceasta este nemodernizată și are dimensiuni variabile ale profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acesteia.

Constatăm astfel, în zona amplasamentului studiat aleea Ilie CIOLAC asigură circulația carosabilă, cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- aleea Ilie CIOLAC profil 6,85 m

2.6 *echiparea tehnico-edilitară*

Zona studiată beneficiază și dispune de următoarele utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și salubritate, amplasate în profilul transversal al aleii Ilie CIOLAC.

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 noi gospodării, cu o clădire de locuit, parter, unifamilială cu amplasament independent pe lot, cu anexă gospodărească 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 funcțiilor 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 detinută:

- *respectarea aliniamentului construcțiilor existente* la alea Ilie CIOLAC de 4,00 respectiv 6,00 m față de îmbrăcămintea asfaltică;
- *asigurarea accesului principal carosabil și pietonal* în lot se propun din artera principală alea Ilie CIOLAC, în zona vestică a limitei de proprietate nordică;
- *clădirea de locuit*, cu amplasament în partea nordică a proprietății cu o retragere de 4,00 – 6,00 m față de limita de proprietate stradală – respectând aliniamentul construcțiilor existente 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 aleea Ilie Ciolac
- anexa - garaj, construcție cu amplasament în partea sudică a lotului, la 6,15 m față de limita de proprietate vestică

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

- pentru cladire de locuit unifamiliară, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează) :
 - est 2,00 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - vest 7,30 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - sud 12,20 – 27,45 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - nord 4,00 - 6,00 m față de limita de proprietate la aleea Ilie Ciolac
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime Parter,
 - accese în clădire:
 - acces principal la fațadă sudică, din aleea Ilie CIOLAC, cu o alee pietonală de 0,90 m lățime;
 - dimensiuni planimetrice 15,50/ 8,05 m;
 - SCD = 125,17 mp
 - SU_{totală} = 100,50 mp
 - cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 119,95);
 - înălțime maximă 7,25 m la coamă; 3,25 m la streășină
 - funcționalități propuse:
 - PARTER : - cameră de zi, 2 dormitoare și dependințe (vestibul, casa scării, bucatărie, baie, grup sanitar, depozitari);
 - cuplaj pe latura nord-vestică cu funcțiunea de garaj și cameră tehnică, în continuarea anexei existente
 - terasă de acces principal acoperită la fațada sudică, cu acces în camera de zi;
 - 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 BCA cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - planșeu 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 culoare maron mat;
- termoizolație pe planșeul de peste parter cu saltele de vata minerala 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;
- tamplarie exterioara din lemn stratificat (sau PVC pentacamer) culoare mahon, cu geam termopan;
- trotuar de protecție de 90 cm latime, 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;
- placcaje de faianță în grupuri sanitare și bucătărie;
- tamplarie interioara din lemn.

3 anexe

- *anexă gospodărească* cu amplasament în zona sudică a terenului de amplasament:
 - est 3,45 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - vest 4,60 – 6,15 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - sud 1,00 – 4,30 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
 - nord 22,50 m față de limita de proprietate la alea Ilie Ciolac
 - pentru *foișor*, sunt avuti în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime P, dimensiuni planimetrice 4,80 m / 10,00 m;
 - cota pardoseala parter la + 0,30 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 120,45);
 - SC = 48,00 mp;
 - SU = 39,50 mp;
 - înălțime maximă 5,00 m la coamă; 3,00 m la streasina
 - functionalitati propuse: anexă gospodărească;
 - acces pe fațada nordică ;
 - sistem constructiv propus:
 - construcție din lemn
 - stâlpișori, grinzi, planșeu și centuri din lemn;
 - șarpanta din lemn, in patru ape;
 - streășină de 90 cm latime
 - învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tablă protejată anticoroziv culoare maron mat;
 - pardoseli din lemn

4 împrejmuire:

- împrejmuirea propusă pentru aliniamentul stradal de la alea Ilie Ciolac este de 1,75 cm înălțime, transparentă , cu stâlpi metalici încastrați în fundații izolate de beton, vopsitorii de protecție transparente;
- poartă 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 estică, sudică și vestică a proprietății, către proprietatea PAVLOVICI Neculai este de 1,75 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 laterale.

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

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții, raportați la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 968,90 mp, sunt următorii:

- procent de ocupare propus **POT = 17,87 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,17**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în plansa 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 perspectiva) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumurile existente pe trei din laturile proprietății, sunt nemodernizate și nu se încadrează în ceea ce privește profilul transversal în reglementările specifice.

Pentru corectarea acestor disfuncționalități, prin PUD se propun următoarele intervenții asupra căilor de circulație din zona aferentă terenului studiat:

- *aleea Ilie Ciolac*, cu un profil transversal existent de 6,85 m, se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:
 - carosabil existent 6,85 m → propus 7,00 m
 - trotuare existent 0,00 m → propus 1,00 m
 - existent 0,00 m → propus 1,00 m
- profil transversal propus → 9,00 m

Profilurile transversale propuse au în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Accesul pietonal, prevăzut a se realiza în partea centrală a aliniamentului stradal, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonală cu o lățime de 0,90 m.

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

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția SE - NV, 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 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 aleea Ilie Ciolac, identificat cadastral cu numărul CAD 6629/2 și CF 61125, NC 63186 și CF 6318658655, CF 58655 - Botoșani.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință – fâneată+curți construcții - cu suprafața în total de 987,00 mp (Contract de vânzare cumpărare nr. 10032/14.11.2007).

Luând în considerare eventualitatea modernizării arterei de circulație Aleea Ilie CIOLAC, acțiune care implică și reconfigurarea profilului transversal potrivit cerințelor HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism, în acest scop și în consecință va fi trecută în domeniul public municipal, suprafața de 18,10 mp.

Suprafața de teren care va sta la baza determinării indicatorilor urbanistici aferenți obiectivului propus, *Construire locuință parter, anexă gospodărească și împrejmuire teren, în BOTOȘANI, aleea Ilie CIOLAC nr.13A*, este de 968,90 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 BOTOȘANI și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor raportat la arterele de circulație.

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune *respectarea aliniamentelor construcțiilor existente*, față de limita de proprietate la aleea Ilie CIOLAC de 4,00 – 6,00 m, respectiv 8,50 m față de axul străzii.

Aliniamentul noii construcții de locuit, respectiv distanțele amplasamentului față de limitele de proprietate este stabilit după cum urmează :

- est 2,00 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
- vest 7,30 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
- sud 12,20 – 27,45 m față de limita de proprietate PAVLOVICI Neculai
- nord 4,00 - 6,00 m față de limita de proprietate la aleea Ilie Ciolac

La amplasarea anexei gospodărești : se are în vedere păstrarea unei distanțe de minim 1,00 m față de limitele de proprietate.

Aliniamentele propuse reprezintă limita maximă admisibilă de construire și este reprezentată grafic în planșa PUD 02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.6 *regimul de înălțime*

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios 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 7,25 m la coama, respectiv de 3,25 m la streșină;
- anexă gospodărească, cu înălțimea maximă de 5,50 m la coamă, respectiv de 2,70 m la streșină.

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 de teren aferentă imobilului, în suprafața de 968,90 mp, alcatuită din teren proprietate privată PAVLOVICI Laura Adriana și Florin Laurențiu.

Suprafața construită totală însumează 173,17 mp și este alcatuită din:

- locuință unifamilială parter 125,17 mp
- anexa garaj 48,00 mp

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 - 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 prin plantare: înființare plantație arboricolă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu, precum și peluze înierbate, covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propusă sunt detaliate pe planșele - PUD 01 – plan amplasament situație existentă, respectiv
- PUD 02 – reglementări urbanistice

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă menajeră a imobilului de locuit, pentru alimentarea instalațiilor interioare, se prevede racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă cu 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 cămin apometru se va putea asigura bransamentul corespunzător.

alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal al aleii Ilie Ciolac. Conform avizului E-ON Moldova nr.1000843975 / 31.03.2015 se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 3 metri între conductorul extrem al LEA 20kV, la deviația lui maximă și orice parte a construcției (NTE 003/04/00).

canalizarea

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajer provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede racordarea rețelei de canalizare de incintă, printr-un cămin de canalizare la rețeaua de canalizare existentă în profilul transversal al Aleii Ilie Ciolac.

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 alea Ilie Ciolac.

4 concluzii

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință parter, anexă gospodărească și împrejmuire teren, din BOTOȘANI, alea Ilie Ciolac nr.13A* –, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

ÎNTOCMIT,
arh. s. Alexandra Laura POPA

august 2015