



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.
C273.15
beneficiar

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

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

*Botoșani, strada I.C. Brătianu fără nr.
Maricela și Florin Ioan UNGUREANU*

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,
împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână

Botoșani, strada I.C. Brătianu fără nr.

proiect **C273 .15**
faza **PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

construire locuință parter, anexă gospodărească,
, împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână
BOTOȘANI, strada I.C. Brătianu , fără număr

proiect : **nr. C 273 / 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 : **UNGUREANU Maricela și Florin Ioan**

SC " CONCEPT" SRL

august 2015

coordonator 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. 429 / 13 iulie 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
- aviz amplasament E-ON Distribuție România S.A., nr. 1000941425
- punctul de vedere al ANPM Botoșani, nr. 6982 / 11.08.2015
- act de informare Apele Române SGA Botoșani, nr. 4126 / 12.08.2015

SC "CONCEPT" SRL,

coordonator urb. Dan Octavian BOTEZ

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării **construire locuință parter, anexă gospodărească
, împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână**
Botoșani, strada I.C. Brătianu, fără număr

proiect nr. **C 273 / 2015**

proiectant **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28, bl. M5,
tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09

beneficiar **UNGUREANU Maricela și Florin Ioan**

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. 429 / 13 iulie 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, împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână** în municipiul Botoșani, la adresa: strada I.C. Brătianu , fără număr.

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 BOTOȘANI, situat în intravilan, pe strada I.C. Brătianu, fără număr.

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 strada I.C. Brătianu și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată UNGUREANU Maricela și Florin Ioan

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

Terenul este liber de orice construcție.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren de 906 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 plansa PUD01 – plan SITUAȚIE EXISTENTĂ.

2.2 *regimul juridic*

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa strada I.C. Brătianu, fără număr, este alcătuit din terenul identificat prin : CF/NC 63589.

Imobilul este proprietate a lui UNGUREANU Maricela și Florin Ioan, terenurile fiind dobândite ca urmare a:

- Contractului de Vanzare cu nr. 1425 din 22 mai 2015; ---> S=906 mp

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

Folosința actuală a terenului este de Curți Construcții.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat se află în UTR nr. 57 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m) de tip urban, subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Pentru aceasta zona sunt stabilite reglementări 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 $s_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}^2$ 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 evidentiază faptul ca amplasamentul nu ridică probleme de stabilitate.

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

- Terenul analizat nu este supus pericolului inundațiilor;
- Amplasamentul unde se afla 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 $D = 1,2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
 - 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 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 (epuismente, 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 sud-estică a intravilanului municipiului Botoșani, în partea vestică a străzii I.C. Brătianu.

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

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare 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, are o configurație planimetric rectangulară. Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	proprietate COLIPCĂ Marcel	41,68 m
- vest	proprietate IONESCU Simona (fostă HUȚU)	21,60 m,
- la nord	proprietate LUCAȘ Loredana	42,44 m și,
- la est	calea de acces dinspre str. I.C. Brătianu	21,67 m.

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe latura de EST de calea de acces dinspre str. I.C. Brătianu, singura arteră de circulație carosabilă. Calea de acces este nemodernizată și are dimensiuni variabile ale profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acesteia. Distanța de la terenul studiat la strada I.C.Brătianu, pe calea de acces, este de 94,75 m.

Constatăm astfel, în zona amplasamentului studiat calea de acces dinspre str. I.C. Brătianu asigură circulația carosabilă, cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- CALE DE ACCES profil transversal de 7,00 m, respectiv 4,15 m

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de următoarele utilitățile urbane: energie electrică amplasată în profilul transversal al căii de acces dinspre strada I.C. Brătianu.

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 compositionale*

- zonificarea pregnantă a funcțiilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces și viitoarea arteră carosabilă a municipiului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu viitoare construcții ce se vor amplasa în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;

- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

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

- *respectarea aliniamentului propus* cu o retragere de 8,60 m față de axul căii de acces dinspre strada I.C. Brătianu, respectiv 4,00 – 5,25 m față de îmbrăcămintea asfaltică;
- *asigurarea accesului principal carosabil și pietonal* în lot se propun din artera principală a căii de acces la teren, în zona sudică a limitei de proprietate estică;
- *locuință unifamilială cu amplasament independent pe lot*, în partea estică a proprietății cu o retragere de 4,00 – 5,25 m față de limita de proprietate stradală – respectând aliniamentul construcțiilor propus la aceasta arteră, soluție de amplasament care asigură:
 - orientarea optima, a încăperilor de locuit, cât și posibilitatea de organizare favorabila pentru zona privata a lotului;
 - înființarea accesului principal la imobil, carosabil și pietonal, din calea de acces dinspre str. I.C. Brătianu.
- *anexă gospodărească*, construcție cu amplasament în partea sud-vestică a lotului, la 1,50 m față de limita de proprietate sudică;

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

2 construcție de locuință

- pentru clădirea de locuit unifamilială, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează) :
 - est 4,00 – 5,25 m față de limita de proprietate la Calea de Acces
 - vest 18,32–23,45m față de limita de proprietate IONESCU Simona (fostă HUȚU)
 - sud 7,15 m față de limita de proprietate COLIPCĂ Marcel
 - nord 2,00 m față de limita de proprietate LUCAȘ Loredana
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime Parter,
 - accese în clădire:

- acces principal la fațadă estică, din Calea de Acces dinspre str. I.C. Brătianu, cu o alee pietonală de 0,90 m lățime;
- dimensiuni planimetrice 12,40/ 13,60 m;
- SCD = 168,64 mp
- $SU_{totală} = 135,00$ mp
- cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 207,05);
- înălțime maximă 7,00 m la coamă; 3,25 m la streășină
- funcționalități propuse:
 - PARTER : - cameră de zi, 2 dormitoare și dependințe (vestibul, bucatărie, baie, cameră centrală termică,depozitări);
 - terasă de acces principal acoperită la fațada estică, 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 cărămidă cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - planșeu din beton armat;
 - șarpanta din lemn, în patru ape;
 - streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime
 - învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejată anticoroziv
 - termoizolație pe planșeul de 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;
 - tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacamer) culoare mahon, cu geam termopan;
 - trotuar de protecție de 90 cm lățime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;
 - pardoseli din parchet în încăperile de locuit și din gresie ceramică în dependințe;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți și tavane;
 - zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
 - placaje de faianță în grupuri sanitare și bucatărie;
 - tâmplărie interioară din lemn.

3 anexe

- *anexă gospodărească* cu amplasament în zona vestică a terenului de amplasament:
 - est 22,80 m față de limita de proprietatea la Calea de Acces
 - vest 1,90 – 2,40 m față de limita de proprietate IONESCU Simona(fostă HUȚU)
 - sud 1,50 m față de limita de proprietate COLIPCĂ Marcel
 - nord 15,05 m față de limita de proprietate LUCAȘ Loredana

- pentru *anexa gospodărească*, sunt avuți în vedere următorii indicatori:
- regim de înălțime P, dimensiuni planimetrice 5,00 m / 16,50 m;
- cota pardoseala parter la + 0,15 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 206,45);
- SC = 82,50 mp;
- SU = 69,50 mp;
- înălțime maximă 5,00 m la coamă; 2,50 m la streășină
- functionalitati propuse: magazie + garaj;
- acces pe fațada estică ;
- sistem constructiv propus:
 - construcție din zidărie BCA
 - stâlpișori, grinzi, planșeu și centuri din lemn;
 - șarpanta din lemn, în 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 Calea de Acces 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 vestică, sudică și nordică a proprietății, către celelalte proprietăți 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.

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

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții, raportati la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 906,00 mp, sunt următorii:

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| - | procent de ocupare propus | POT = 27,71 %. |
| - | coeficient de utilizare a terenului propus | CUT = 0,27 |

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 perspectivă) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

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

- *Calea de Acces dinspre str. I.C. Brătianu*, are un profil transversal existent de 7,00 m în dreptul terenul proprietate UNGUREANU, respectiv 4,15 m în dreptul terenului proprietate COLIPCĂ Marcel și mai jos (benzinația OVISIM)
- se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:

profil transversal existent	7,00 m		
- carosabil	existent 2,50 m	→	propus 7,00 m
- trotuare	existent 3,75 m	→	propus 1,00 m
	existent 0,75 m	→	propus 1,00 m
	<i>profil transversal propus</i>	→	<u>9,00 m</u>

profil transversal existent	4,15 m		
- carosabil	existent 2,50 m	→	propus 7,00 m
- trotuare	existent 0,95 m	→	propus 1,00 m
	existent 0,75 m	→	propus 1,00 m
	<i>profil transversal propus</i>	→	<u>9,00 m</u>

Profilurile transversale propuse au în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism și condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.429/13.07.2015.

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

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea sudică 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 Calea de Acces dinspre strada I.C. Brătianu, identificat cadastral cu numărul CF 63589 NC 63589 - Botoșani.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință –curți construcții - cu suprafața în total de 906,00 mp (Contract de vânzare cumpărare nr. 1425/22.05.2015).

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

Suprafața de teren care va sta la baza determinării indicatorilor urbanistici aferenți obiectivului propus, *Construire locuință parter, anexă gospodărească, împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână, în BOTOȘANI, Calea de Acces I.C. Brătianu, fără număr.,* este de 906,00 mp.

3.5 *regimul de aliniere*

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

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

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune *respectarea aliniamentelor construcțiilor propuse*, față de limita de proprietate la Calea de Acces I.C. Brătianu, de 4,00 – 5,25 m. Aliniamentul propus de 8,60 m față de axul străzii are rolul de:

- a păstra distanță suficientă pentru modernizarea drumului de acces
- a amplasa construcțiile la o distanță ce le conferă intimitate pe sit, lăsându-le posibilitatea de amenajare a unei plantații înalte.

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 7,00 m la coama, respectiv de 3,25 m la streășină;
- anexă gospodărească, cu înălțimea maximă de 5,00 m la coamă, respectiv de 2,50 m la streășină.

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 906,00 mp, alcatuită din teren proprietate privată UNGUREANU Maricela și Florin Ioan.

Suprafața construită totală însumează 251,14 mp și este alcatuită din:

- locuință unifamilială parter 168,64 mp
- anexa gospodărească 82,50 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 înaltă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu.

3.9 bilanț teritorial

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

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

În zona amplasamentului nu există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se va face dintr-o fântână proprie. Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin vidanjabil etanș, până la finalizarea extinderii rețelelor centralizate.

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 Căii de Acces I.C. Brătianu.

canalizarea

Zona nu dispune de rețea centralizată de canalizare ape menajere și ape pluviale.

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

alimentarea cu căldură

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

deșeuri

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

4 concluzii

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință parter, anexă gospodărească, împrejmuire teren, bazin vidanjabil și fântână BOTOȘANI, Calea de Acces I.C. Brătianu, fără număr* –, zona de amplasament câștigă în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

ÎNTOCMIT,
arh. s. Alexandra Laura POPA
august 2015