



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.
C245
beneficiar

PUD - construire locuinta D+ P+1E
si imprejmuire teren - BOTOSANI str. IL. CARAGIALE nr. 3

Const. st. in si Catalina Ionela CROCITORU / 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 D+ P+1E
si imprejmuire teren - BOTOSANI str. I.L. CARAGIALE nr. 3*

proiect **C 245.14**
faza **PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E

si imprejmuire teren

BOTOSANI, str. I.L. CARAGIALE nr. 3

proiect : **nr. C 245 / 2014**

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 : **Constantin si Catalina Ionela CROITORU**
Consiliul Local BOTOSANI

SC " CONCEPT" SRL

iulie 2014

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. 1/2000
	T0	plan de Situatie Topografic, sc. 1 / 500
		vizat OCPI cu nr. 44576 / 01 07 2014

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 385 / 17 iunie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contract de Vanzare – Cumparare autentificat de BNP Reta ANITEI si Ana Maria VATAVU cu nr. 455 / 26 ian. 2012;
- Incheiere OCPI Botosani cu nr. 3100 / 30 ian. 2012, privind intabulare drept de proprietate CF 56456 UAT Botosani, imobil cu suprafata de teren de 516 mp (450 mp arabil si 66 mp curti constructii) si constructie anexa C3 (magazie din PFL, acoperita cu carton si beci dedesupt);
- Studiu Geotehnic elaborat de catre SC DRINCON SRL / 2014
- Avize si acorduri ale organismelor teritorial interesate

SC "CONCEPT" SRL,

arh Dan Octavian Botez

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1 generalități

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E si imprejmuire teren BOTOSANI, str. I.L. CARAGIALE nr. 3
<i>proiect</i>	nr. C 245 / 2014
<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>	Constantin si Catalina Ionela CROITORU 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 eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 385 / 17 iunie 2014.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire a unei locuințe unifamilare – demisol partial, parter și etaj**, în municipiul Botoșani, la adresa: strada I.L. CARAGIALE nr. 3, precum și **imprejmuirea terenului** aferent.

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

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada I.L. CARAGIALE nr. 3.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 385 / 17 iunie 2014.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința inițiatorului de a promova obiectivele de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta;
- integrarea noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafata de teren existenta pe amplasament (masurata) si, 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, pentru desfășurarea activității curente a autorităților administrației locale interesate .

2 analiza situației existente

2.1 cartarea fondului construit

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe strada I.L. CARAGIALE nr. 3, într-un imobil proprietate a sotilor Constantin si Catalina Ionela CROITORU.

Imobilul are intabulat dreptul de proprietate in cartea funciara nr. CF 56456 / UAT Botosani, cu suprafata de teren de 516 mp (din care 450 mp arabil si 66 mp curti constructii) si constructie anexa C3 (magazie din PFL, acoperita cu carton si beci dedesupt).

Terenul studiat, proprietate a sotilor Constantin si Catalina Ionela CROITORU, este in mare parte neconstruit si, are o configuratie planimetrica relativ dreptunghiulara, cu laturile scurte orientate catre sud vest (strada I.L. CARAGIALE) si nord est, cu reduse diferente ale cotelor de nivel, pe directia nord-est / sud-vest (cu valori de 160,56 respectiv 159,24).

In teritoriul studiat, suprafeța de teren a imobilului aflat la strada I.L. CARAGIALE nr. 3, are următoarele dimensiuni, cu vecinatatile aferente:

- la sud vest	strada I.L. CARAGIALE	19,61 m
- la nord vest	teren, acces si locuinta parter, propr. Mircea COZAR	25,74 m
- la nord est	teren proprietate Municipiul BOTOSANI	20,06 m
- la sud est	teren proprietate Traian CHIHAIA	25,30 m

Accesul existent la imobil este asigurat din str. I.L. CARAGIALE, artera carosabila apartinand domeniului public al Municipiul BOTOSANI (2 benzi, modernizata), care ajunge pe latura de nord vest a proprietatii. In aceasta zona se gaseste si poarta de acces la imobil.

Indicatorii urbanistici existenti, aferenti acestui imobil, raportati la suprafata de teren (masurata) de 516 mp, sunt urmatoarii:

BILANT TERITORIAL EXISTENT	TOTAL ADC	AC	%
suprafata teren		516.00	100.00
din care			
teren arabil		450.00	87.21
curti constructii	66.00	66.00	12.79
constructii / anexa - magazine	54.00	54.00	
	POT	10.47	
	CUT	0.10	

2.2 *regimul juridic – economic - tehnic*

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat in intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. I.L. CARAGIALE nr. 3, este identificat în Cartea Funciara CF 56456 / UAT Botosani.

Imobilul este proprietate a sotilor Constantin si Catalina Ionela CROITORU ca urmare a Contractului de Vanzare – Cumparare autentificat de BNP Reta ANITEI si Ana Maria VATAVU cu nr. 455 / 26 ian. 2012.

Potrivit declaratiei 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. 26, subzona LMu1 - exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), de tip urban, cu cladiri P, P+1, P+2, pana la 10,00 m.

Amplasamentul se afla in zona de impozitare C a municipiului Botosani.

Terenul este situat in afara limitei de stabilitate a municipiului, cu interdictie de construire pana la intocmirea PUD si aprobarea acestuia in Consiliul Local.

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

Pentru aceasta UTR, prin PUG aprobat sunt stabiliti indicatorii urbanistici maximali dupa cum urmeaza:

- procent de ocupare existent **POT = 35 %.**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 1**
- parcela construibila cu o suprafata de **minim 200 mp**

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 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...1,10 m.

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic, cu foreza geotehnică din dotarea unitatii.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal, umpluturi de pamant si caramizi;
- argila prafoasa, galbena sau bruna, cu intercalatii de argila si CaCO₃ degradat;
- argila nisipoasa;
- argila galbena plastic vartoasa, cu intercalatii de nisip.

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

- Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate, nu este inundabil si permite amplasarea constructiei propuse.
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos – prafos, galben, plastic consistent la vartos, care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
 - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
 - Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos – prafos – galben - plastic vartos;
 - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,2$ m – $P_{pl} = 150$ Kpa
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5$ m – $P_{pl} = 170$ Kpa
- Nivelul hidrostatic este situat la adancimi mai mari de 2,20 m de la CTN, cu fluctuatii pe verticala de cca. 1,00 – 1,50 m de la cota actuala, dependent fiind de regimul precipitatiilor.
- Intrucat terenul de fundare se incadreaza in categoria pamanturi sensibile la umezire grupa A, la proiectare , executie si exploatarea constructiei se vor respecta prescriptiile

Normativului P7/2000.

- 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 aflate in vigoare .
- La proiectare se vor avea in vedere precizarile Normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea maxima de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada.

2.4 analiză a fondului construit a zonei studiate

Imobilul studiat se afla in partea sud - estica a intravilanului municipiului Botosani, in zona in care strada Petru RARES se constituie traseu de ocolitor sudic al municipiului Botosani.

Zona de amplasament cunoscuta ca avand traditional functiunea preponderent de gospodarii cu generoase suprafete de gradini aferente, pe suprafetele de teren neconstruite (gradini), cunoaste in ultimii ani un ritm sustinut de infiintare / construire de noi cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot si, cu regim de inaltime P, P+1, P+2.

Constructiile existente in zona studiate, in vecinatatea proprietatii CROITORU, la nord, est si sud., sunt cladiri de locuit unifamilare, independente pe lot, cu regim de inaltime parter si care au o vechime de peste 50 de ani. La vest de terenul studiat, pe latura opusa a strazii I.L. CARAGIALE, cladirea de locuit existenta, cu o data de edificare mai recenta, are un regim de inaltime parter si etaj si cuprinde doua locuinte de tip duplex cuplate.

Potrivit Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de catre Consiliul Local BOTOSANI, zona studiate se afla situata în **UTR nr. 26**, subzona **LMu1** - exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), de tip urban, cu cladiri P, P+1, P+2, pana la 10,00 m.

2.5 căi de comunicații

Zona studiate, prin str. I.L. CARAGIALE , este deservita de strada Petru RARES, artera carosabila parte a traseului ocolitor sudic al municipiului Botosani si care se gaseste in apropierea amplasamentului (cca 50 m).

Strada I.L. CARAGIALE, care asigura accesul la imobilul proprietate a sotilor Constantin si Catalina Ionela CROITORU, este o artera carosabila apartinand domeniului public al Municipiului BOTOSANI, cu profil transversal alcatuit din platforma carosabila, asfaltata, cu 2 benzi de circulatie de 3,50 m fiecare si, trotuare laterale, pavate cu placi de beton, de cca. 1,20 m.

Accesul la imobil este asigurat din str. I.L. CARAGIALE, prin poarta existenta in partea nordica a imprejuririi stradale.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Terenul de amplasament, provenit dintr-o fosta gradina a unei mai vechi gospodarii, este in prezent preponderent neconstruit. Constructia anexa C3 - magazie din PFL, acoperita cu carton si

Zona dispune în general de utilitățile edilitare urbane necesare, cu trasee în profilul transversal al strazii I.L. CARAGIALE: apa, canal, gaze naturale, salubritate, telefonie și televiziune prin cablu.

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 locuințe unifamilare – demisol partial, parter și etaj**, având amplasament independent pe lot, în municipiul Botoșani, la adresa: strada I.L. CARAGIALE nr. 3, precum și **imprejmuirea terenului** aferent.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective 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, expresie arhitecturală, construcții existente în zona.

3.2 *descrierea soluției*

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

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

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

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută de soții Constantin și Catalina Ionela CROITORU:

- menținerea *accesului carosabil* în partea nordică a limitei de proprietate strădală și asigurarea unui nou *acces pietonal* în zona de mijloc al aliniamentului strădal;
- platforma carosabilă propusă a fi dezvoltată în prelungirea accesului carosabil în imobil, asigură și condițiile pentru parcare corespunzătoare a unui autoturism;
- respectarea retragerii construcțiilor existente față de aliniamentul strădal prin amplasarea construcției propuse cu o retragere de 10,20 m față de limita de proprietate strădală;
- amplasarea *clădirii de locuit*, în zona mediană a terenului, asigurând respectarea distanțelor minime cerute de servitutele Codului Civil;

- tamplarie interioara din lemn.
- * se va asigura nivelul de protectie termica corespunzator zonei climaterice utilizand materiale de izolatie eficiente.

2 **imprejmuire:**

- imprejmuirea, cu amplasament pe limita de proprietate, se propune a fi realizata astfel:
 - *catre proprietatile invecinate* (nord, est, sud), gard transparent de 1,80 m inaltime, alcatuit din montanti metalici incastrati in fundatii izolate de beton si panouri din sarma;
 - *catre strada I.L. CARAGIALE* (vest), gard semi transparent de 1,80 m inaltime, alcatuit din fundatie continua din beton, soclu si stalpi din zidarie cu glaf mozaicat si placaje din piatra naturala si, panouri din profile metalice.
 - in partea nordica a imprejmuirii stradale este prevazuta o poarta de acces carosabil, de 3,00 m latime, in doua canaturi, confectionate din profile metalice, similar panourilor de gard.
 - in zona centrala a imprejmuirii stradale, corespondent accesului principal in cladirea de locuit, se prevede o poarta de acces pietonal, de 1,00 m latime, confectionata din profile metalice, similar panourilor de gard.

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

Indicatorii urbanistici preconizati pentru realizarea constructiei sunt prevazuti in plansa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE..

3.3 *organizarea circulațiilor*

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

drumuri Parcela de teren studiată este deservită de artera carosabila existenta – str. I.L. CARAGIALE – tronson de drum cu doua benzi de circulatie si trotuare laterale, modernizat, artera carosabila care porneste din traseul de ocolitor al municipiului (str. Petru RARES cca 50 m).

Din aceasta artera, str. I.L. CARAGIALE se prevede accesul carosabil in incinta imobilului, cu o alee de 15 m lungime, avand un profil transversal de 3,00 m.

parcaje Prin prezentul studiu, se are in vedere asigurarea parcarii a unui al doilea autoturism pe aleea carosabila de acces prevazuta a se realiza in incinta imobilului.

acces pietonal Circulatia pietonala de incinta imobilului este asigurata atat pe aleiile de acces (carosabil si pietonal), cat si pe trotuarele de protectie prevazute perimetral constructiei de locuit.

sistematizarea verticală. Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, cu descrestere relativ constanta a cotelor de nive, pe directia NE - SV, situatie care asigura evacuarea naturală a apelor meteorice.

Lucrările de terasamente si sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea in vedere atat inmagazinarea pentru valorificarea ulterioara a pamantului vegetal, evitarea miscarilor de terasamente, precum si respectarea caracteristicilor terenului natural existent din zona de amplasament.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe strada I.L. CARAGIALE nr. 3, identificat cadastral cu CF 56456 – UAT Botosani si, este proprietatea sotilor Constantin si Catalina Ionela CROITORU, urmare Contract de Vanzare – Cumparare autentificat de BNP Reta ANITEI si Ana Maria VATAVU cu nr. 455 / 26 ian. 2012;

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren de 516 mp, cu categoria de folosinta arabil (450 mp) si, curti constructii (66 mp).

Prezenta interventie urbanistica nu implica modificari a regimului juridic pentru terenurile aflate in zona studiata.

3.5 regimul de aliniere

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

a. Criterii compozitionale

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

b. Criterii funcționale

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

Aliniamentul obligatoriu a fost determinat de relația rezultată între clădirile propuse și proprietatile, respectiv construcțiile existente și învecinate.

La amplasarea constructiei de locuit si sa avut in vedere pastrarea distantelor minime recomandate fata de limitele de proprietate invecinate.

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 noilor obiective are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, de regula cu adâncimi în acest caz mai mari decât frontul stradal.

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

- Asigurarea **însoririi** (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, a tuturor încăperilor.
- Asigurarea **iluminatului natural**
- Asigurarea **confortului 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 particularitățile terenului de amplasament.

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 clădirilor de locuit cu regim de înălțime *demisol parter și etaj*, având înălțimea maximă de 9,90 m la coama, respectiv de 6,20 m la streșină.

Cota ± 0,00 se identifică cu cota pardoseala finită a parterului clădirii de locuit și se află la cca + 0,30 m față de cota terenului natural în zona accesului principal, topografic fiind stabilită la valoarea absolută de: +/- 0,00 = 160,10.

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 imobilului proprietate a soților Constantin și Catalina Ionela CROITORU.

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

3.8 spații verzi și plantate

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

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

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului, suprafața de teren rezultată de 236,11 mp, să fie amenajată prin înființare plantație arboricolă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu, precum și peluze înierbate, covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

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

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor de locuit, se va asigura alimentarea instalațiilor interioare, prin racordarea la rețeaua urbană existentă în profilul transversal al străzii I.L. CARAGIALE, prin intermediul unui cămin apometru, respectiv rețea de incintă pozată subteran.

canalizarea.

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede înființarea unor sisteme individuale de canalizare alcătuite din: conductă de canalizare și cămine pentru dirijarea apelor uzate menajere către un rețeaua urbană existentă în profilul transversal al străzii I.L. CARAGIALE.

alimentarea cu căldură.

Pentru încălzirea clădirii de locuit este prevăzută înființarea unui sistem propriu de încălzire centrală cu cazane alimentate cu combustibil gaz natural / solid.

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 străzii I.L. CARAGIALE.

deseuri

Se prevede asigurarea colectării selective a deșeurilor provenite din imobilul de locuit, în puștele amplasate pe o platformă situată în zona de acces carosabil și, evacuarea acestora către operatorul urban de gospodărie comună.

4 *concluzii*

Prin realizarea obiectivelor – *construire a unei locuinte unifamiliare – demisol partial, parter si etaj*, in municipiul Botoșani, la adresa: strada I.L. CARAGIALE nr. 3, precum si *imprejmuirea terenului* aferent – asa cum sunt propuse în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

ÎNTOCMIT,
arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

iulie 2014