



J07 / 886 / 1992 RCPI 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.
C275
beneficiar

*PUD - construire locuinta P+1,
anexe gospodaresti si imprejmuire - BOTOSANI str. DUBALARI 26
Victoria si Ramona LUCA / CONSILIUL LOCAL BOTOSANI*

exemplar nr. 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 P+1,
anexe gospodaresti si imprejmuire
BOTOȘANI, str. DUBALARI 26*

proiect **C 275.15**
faza **PUD**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

construire locuinta P + 1, anexe gospodaresti si imprejmuire

Botoșani, str. DUBALARI, nr. 26

proiect : *nr. C 275 / 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 : **Victoria si Romica LUCA**
Consiliul Local BOTOSANI

SC " CONCEPT" SRL

august 2015

arh. Dan Octavian BOTEZ

BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Plan Urbanistic de Detaliu

piese desenate

PUD 01	plan încadrare în zonă sc 1/2000
PUD 02	plan amplasament / situație existentă, sc.1/200
PUD 03	plan amplasament / reglementări urbanistice, sc. 1/200
PUD 04	plan amplasament / reglementări - echipare edilitara, sc. 1/200
PUD 05	plan amplasament / reglementări - echipare edilitara, sc. 1/200
T0	plan de Situație Topografic, vizat OCPI

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 472 / 28 iulie 2015, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Extras de Carte Funciara nr. 55091/ 21 iul 2015;
- Studiu Geotehnic intocmit in aug. 2015 de catre SC DRINCON SRL
- 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 locuinte P+1, anexe gospodaresti si imprejmuire Botoșani, str. DUBALARI, nr. 26
<i>proiect</i>	nr. C 275 / 2015
<i>proiectant</i>	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
<i>beneficiar</i>	Victoria si Romica LUCA 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. 472 din 28 iulie 2015.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire a unei locuinte unifamiliare – parter si etaj, anexe gospodaresti (garaj si sauna) si refacerea imprejmuirii terenului**, în municipiul Botoșani, la adresa: strada DUBALARI, nr. 26.

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 DUBALARI, nr. 26.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 472 din 28 iulie 2015.

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 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 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 urmării aplicării acestuia.

Piesele 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 DUBALARI, nr. 26, într-un imobil proprietate a lui Victoria și Romica LUCA.

Imobilul se regăsește la numărul cadastral: CAD 55091– UAT Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent situat în intravilanul municipiului Botosani, este alcătuit din teren în suprafața de 834 mp, cu categoria de folosință – curți construcții.

Terenul studiat este în prezent neconstruit, are o configurație planimetrică poligonală, cu laturile scurte orientate pe direcțiile nord și sud, iar pe direcția est-vest prezintă importante diferențe ale cotelor de nivel evidențiate topografic (164,50 latura estică, respectiv 159,85 la str. DUBALARI).

Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, potrivit Extrasului de Carte Funciara de Informare, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	teren proprietate Ioan BOTEZATU	27,70 m
- vest	str. DUBALARI	27,60 m
- la nord	teren proprietate Ioan TIVADAR	28,30 m
- la est	teren proprietate Andras CONSTANTIN	33,50 m

Accesul existent la imobil este asigurat din str. DUBALARI, artera carosabilă cu profil transversal de 5,95 m (carosabil cca. 3,00 m), nemodernizată - pietruită parțial, care din str. Cronicar NECULCE (85 m) ajunge pe latura de vest a proprietății. În această zonă se găsesc și porțile de acces la imobil.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 834 mp, sunt următorii:

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

2.2 regimul juridic – economic - tehnic

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa str. DUBALARI, nr. 26, este identificat în Cartea Funciara Botoșani nr. 55091.

Imobilul este proprietate a lui Victoria și Romica LUCA ca urmare a Hotărârii Judecătorești nr. 3395 din 10 05 2010.

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

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se află în **UTR nr. 19**, subzona **LMu1** - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), de tip urban, cu clădiri P, P+1, P+2, până la 10,00 m. Amplasamentul se află în zona de impozitare D a municipiului Botoșani.

Terenul este situat în afara limitei de stabilitate a municipiului, cu interdicție de construire până la întocmirea PUD și aprobarea acestuia în Consiliul Local.

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

Pentru această UTR, prin Regulamentului Local de Urbanism aprobat (7.3.1.24.c, sunt stabiliți indicatorii urbanistici maximali după cum urmează:

- procent de ocupare existent **POT = 35 %.**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 1**
- nivel mediu **niv = 3,0**

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 văi 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 $q_{ref} = 0,7 \text{ kN/m}^2$ (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.

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

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal ;
- argila prafoasă galbenă plastic vartoasă ;
- argila nisipoasă galbenă vartoasă la tare.

Dupa interpretarea lucrărilor de prospectiune efectuate in zona de amplasament s-au determinat urmatoarele conditii geotehnice:

- Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa .
- Terenul studiat pentru amplasare investitiei nu este supus pericolului inundatiilor.
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos – prafoș – galben - plastic vartos care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
 - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
 - Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos – galben - plastic vartos; Terenul este susceptibil la tasari mari si diferentiale;
 - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ Kpa}$
 - pentru adâncimea de fundare $D = 2,0 \text{ m}$ – $P_{pl} = 200 \text{ Kpa}$
- În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adancimea de cca. 2,50 m de la CTN.
- 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

Imobilul studiat se afla în partea central nordică a intravilanului municipiului Botosani, în zona în care strada DUBALARI se constituie traseu de exploatare agricolă a terenurilor de extravilan existente către Platoul CISMEA.

Terenul de amplasament, în prezent neconstruit este evidențiată cadastral având categoria de folosință curți construcții (anterior cu o construcție de locuit parter).

Construcțiile existente în vecinătatea amplasamentului studiat, locuințe cu regim de înălțime parter sunt:

- sud locuința la 2,25 m față de limita de proprietate
- vest locuința la 7,15 m față de partea sudică a limitei de proprietate (din care 5,95 m profilul transversal al străzii DUBALARI)

Urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90, zona cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare / construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit având amplasament individual pe lot, având regim de înălțime P, P+1, P+2.

Potrivit Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, zona studiată se află situată în **UTR nr. 19**, subzona **LMu1** - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), de tip urban, cu clădiri P, P+1, P+2, până la 10,00 m.

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este situat la terminatia nordică a străzii DUBALARI, ce constituie o ramificație a str. Cronicar NECULCE situată la cca. 85 m de amplasament.

Accesul existent la imobil este asigurat din str. DUBALARI, arteră carosabilă cu profil transversal – între proprietăți de cca. 5,95 m (o bandă carosabilă de 3,00 m), nemodernizată - pietruită parțial, care din str. Cronicar NECULCE (85 m) ajunge pe latura de vest a proprietății. În această zonă se găsesc și porțile de acces la imobil.

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

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Terenul de amplasament privind evidențele cadastrale este în prezent neconstruit – anterior cu o fostă construcție de locuit parter - și în consecință dispune parțial de utilitățile urbane necesare: apă, energie electrică, gaze naturale.

Amplasamentul studiat poate beneficia în viitor de sistemul urban de canalizare, prin extinderea rețelei de canalizare existente în profilul transversal al str. Cronicar NECULCE.

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

3 *reglementări - propunere de intervenție urbanistică*

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

3.1 *elemente de temă*

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru **construirea unei locuințe unifamiliare – parter și etaj, anexe gospodărești (garaj și sauna) și refacerea împrejmuirii stradale**, construcția de locuit având amplasament independent pe lot.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere particularitățile amplasamentului – configurația planimetrică a terenului și declivitatea importantă a terenului de amplasament 16,6% (diferențe cote de 4,65 m la cca. 28 m).

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:

- asigurarea *accesului carosabil și pietonal* din str. DUBALARI, în partea sudică a limitei de proprietate strădală, dezvoltat în prelungirea căii existente de acces cu alei carosabile către garaj și către locul de parcare acoperit. Această soluție asigură și posibilitatea de întoarcere a autoturismului în interiorul proprietății;
- amplasarea *clădirii de locuit*, cu regim de înălțime parter și etaj, în cuplaj pe latura estică (stradală) cu *anexa gospodăreasca – garaj*, la o distanță de 3,95 m față de limita de proprietate nordică (către Ioan TIVADAR) în zona nordică a terenului și 7,50 m față de limita de proprietate sudică (către Ioan BOTEZATU); Această soluție este deteasigurată pentru construcția de locuit o retragere de minim 5,00 m față de limita de proprietate strădală cât și orientarea favorabilă a încăperilor de locuit care este și vest;
- amplasarea *anexei gospodărești – garaj*, cu regim de înălțime parter, la limita de proprietate strădală, în interiorul acesteia, la o distanță de minim 2,00 m față de limita de proprietate nordică (către Ioan TIVADAR) în zona nordică a terenului; Această soluție de amplasament este condiționată de necesitatea de asigurare a accesibilității la o cota de nivel apropiată de cea a străzii DUBALARI (topografia terenului prezintă declivități importante pe direcția est vest);
- amplasarea *anexei gospodărești – sauna*, cu regim de înălțime parter, în zona nord

estica a proprietatii, cu asigurarea unei distante minime de 1,00 m fata de limitele de proprietate nordica, respectiv estica;

- amplasarea *imprejmirilor*, pe cele patru laturi ale proprietatii este propus la limita de proprietate, in interiorul acesteia,

Solutia propusa pentru amplasarea constructiilor, in conditiile particularitatii topografice ale terenului, faciliteaza atat accesibilitatea carosabil si pietonal, cat si orientarea solara optima incaperilor de locuit (est-sud-nord).

Prin aceasta solutie de organizare a gospodariei se are in vedere atat asigurarea unor conditii mai bune functiunii de locuire propuse pe amplasament, cat si incadrarea in indicatorii urbanistici recomandati prin PUG si RLU.

2 constructia de locuit :

- cladirea de locuit propusa, de tip unifamiliara, are amplasament independent pe lot, cu distante fata de vecinatati dupa cum urmeaza :
 - nord 3,95 m fata de limita de proprietate Ioan TOADER;
 - est minim 10,10 m fata de limita de proprietate Andrus
 - sud minim 7,50 m fata de limita de proprietate Ioan BOTEZATU (minim 9,75 fata de cladirea de locuit existenta);
 - vest minim 5,00 m fata de limita de proprietate stradala (minim 14,35 m fata de locuinta parter existenta pe latura vestica a str. DUBALARI).
- pentru constructiile de locuit sunt avuti in vedere urmasorii indicatori:
 - regim de inaltime P + 1, dimensiuni planimetrice 10,25 (6,60) / 17,40 m;
 - cota paroseala parter la +/- 0,00 = 161,50, care in zona accesului principal se afla la cca + 0,20 m fata de cota terenului natural, respectiv +1,20 fata de cota terenului sistematizat;
 - SC = 185,55 mp;
 - SCD = 342,75 mp;
 - SU = 292,20 mp
 - inaltime maxime 9,80 m la coama; 6,90 la streasina (raportat la cota terenului sistematizat in zona accesului principal);
 - functionalitati propuse:
 - locuinta cu salon (camera de zi), sufragerie, 3 dormitoare si dependinte (windfang, hol, bucatarie, baie, debara, spalatorie, uscator si centrala termica);
 - terasa de acces partial acoperita la fatada vestica;
 - accese in cladire:
 - acces principal la fatada vestica, in prelungirea aleii de acces pietonale in incinta;
- sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din caramida de 25 cm grosime, cu termosistem din polistiren expandat de 10 cm la ziduri exterioare;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
 - sarpanta din lemn ignifugata, executata in doua ape (est / vest);

- termoizolatie pe planseul de peste mansarda si intre capriori, cu saltele de vata minerala de 15 cm grosime;
- streasina (cu capriori aparenti) de 90 cm latime
- invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
- tamplarie exterioara din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) culoare mahon, cu geam termopan;
- trotuar de protectie perimetral constructiei, de 90 cm latime, confectionat din beton slab armat, placat cu piatra naturala;
- pardoseli din parchet in incaperile de locuit si din gresie ceramica in dependinte;
- tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
- zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
- placaje de faianta in grupuri sanitare si bucatarie;
- tamplarie interioara din lemn.
- * se va asigura nivelul de protectie termica corespunzator zonei climatice utilizand materiale de izolatia eficiente.

3 anexe gospodaresti:

- *garaj* - cu amplasament in cuplaj cu cladirea de locuit, pe latura nord-vestica a acesteia;
 - pentru anexa *garaj*, sunt propusi urmasorii indicatori:
 - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 5,05 (4,85) / 7,65 m;
 - cota paroseala +/- 0,00 = 160,50, aflata la + 0,25 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament, respectiv la cota terenului sistematizat in zona intrarii;
 - SC = 37,50 mp;
 - SU = 30,45 mp;
 - inaltime maxime: 4,00 m la terasa; 4,90 la atic (parapet)
 - functionalitati propuse : garaj autoturism;
 - accese in cladire:
 - acces la garaj, de la aleea de acces in incinta pe o alee carosabila dezvoltata langa limita de proprietate stradala;
 - sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din caramida de 25 cm grosime, cu termosistem din polistiren expandat de 10 cm la ziduri exterioare;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din beton armat, turnat monolit;
 - inchidere superioara cu terasa circulabila (terasa pentru incaperi locuibile aflate la etajul locuintei);
 - tamplarie exterioara din PVC culoare mahon;
 - trotuar de protectie de 90 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
 - pardoseli din gresie ceramica;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
 - zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.
 - *sauna* - cu amplasament propus in zona nord estica a proprietatii, cu asigurarea unei distante minime de 1,00 m fata de limitele de proprietate nordica, respectiv estica;
 - pentru anexa *sauna*, sunt propusi urmasorii indicatori:
 - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 6,00 (4,80) / 5,75 m;

- cota pardoseala +/- 0,00 = 164,20, aflata la + 0,10 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (la cota terenului sistematizat in zona intrarii);
- SC = 29,50 mp;
- SU = 24,58 mp;
- inaltime maxime: 4,50 m la coama; 3,00 la streasina;
- functionalitati propuse: sauna cu combustibil solid, vestiar si dus;
- accese in cladire:
 - acces la sauna, pietonal pe o alee descendenta continuata de trotuarul de protectie, catre accesul secundar in locuinta;
- sarpanta din lemn ignifugata, executata in doua ape (est / vest);
- sistem constructiv propus:
 - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - zidarie portanta din caramida de 25 cm grosime, cu termosistem din polistiren expandat de 10 cm la ziduri exterioare;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
 - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
 - inchidere superioara cu sarpanta din lemn ignifugata, executata in doua ape (est / vest);
 - tamplarie exterioara din PVC culoare mahon;
 - trotuar de protectie de 90 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
 - pardoseli din gresie ceramica;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
 - placari cu faianta (h 2,10m) si zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.

4 – imprejmuire, solutiya adoptata prin proiect are in vedere:

- *imprejmuire stradala*, constructie dezvoltata in interiorul limitei de proprietate stradala si in prelungirea peretelui vestic al anexei gospodaresti – garaj, la aliniamentul strazii DUBALARI, cu urmatorii parametri:
 - lungimea de 17,95 m, incluzand poarta acces carosabil (4,00 m) si poarta acces pietonal (1,00 m);
 - inaltimea de 1,70 m, imprejmuire de tip semitransparenta,
 - fundatii continue din beton simplu;
 - modulata in panouri de 2,50 m lungime (stalpi 30 x 30 cm, elevatie din beton armat de 25 cm grosime si inaltime de cca 75 cm, panou fier forjat intre stalpi);
 - placaje cu piatra naturala pe stalpi si parapeti;
 - glaf mozaicat cu ciment alb, frecat si lustruit pe suprafetele relativ orizontale (stalpi si parapeti);
 - poarta metalica, in doua canate montata pentru acces carosabil si un canat la accesul pietonal;
 - vopsitorii pe confectiile metalice, culoare negru mat;
- *imprejmuire laterala*, constructie dezvoltata in interiorul limitelor de proprietate de la nord, est si sud, cu urmatorii parametri:
 - lungimea de 28,30, 33,50 respectiv 27,70 m,
 - inaltimea de 1,70 m, imprejmuire de tip transparenta,
 - fundatii izolate din beton simplu, modulata in panouri de 2,50 m lungime cu

montanti metalici incastrati in beton si panouri de plasa metalica zincata de 1,70 / 240 cm ,

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

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt prevazuti în plansa 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. DUBALARI – tronson de drum partial pietruit, care porneste la sud din str. Cronicar NECULCE (cca. 85 m) si are un loc de intoarcere aflat la cca. 20 m la nord de amplasament.

Pentru modernizarea / viabilizarea drumului de acces existent, se propun:

- asigurarea in limitele proprietatilor riverane existente a unui profil transversal stradal de 5, 00 m, cu 3,50 m pentru o banda de carosabil si trotuare laterale de 0,75 m latime.
- in zona adiacenta amplasamentului studiat, unde distanta intre limitele de proprietate permite, se propune extinderea cu 1,50 m a platformei carosabile pentru asigurarea retragerii la depasire.

Solutia propusa are in vedere atat asigurarea accesului (carosabil si pietonal), cat si respectarea cerintelor HG 525 / 1996 (art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism).

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

parcaje Prin prezentul studiu, pe langa garajul pentru un autoturism propus la limita stradala de proprietate, se are in vedere asigurarea unui loc de parcare autoturism in zona accesului carosabil in imobil. Platforma carosabila, in configuratia propusa care este determinata de declivitatea terenului de amplasament, asigura si intoarcerea autoturismului in interiorul incintei.

acces pietonal

Circulatia pietonala de incinta imobilului este asigurata atat de aleea pietonala catre accesul principal la locuinte, de platforma carosabila propusa in zona adiacenta stradal, cat si pe trotuarele de protectie prevazute perimetral constructiei de locuit.

sistematizarea verticală.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală accentuata, cu descrestere relativ constanta a cotelor de nivel, pe direcția est catre vest, situație care asigură 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 DUBALARI, nr. 26, identificat cadastral cu CF 55091 – UAT Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosinta – curti constructii - cu suprafata rezultata din masuratori de 834 mp, (Hotarare Judecatoreasca nr. 3395 din 10 05 2010).

Pentru realizarea obiectivelor propuse pentru acest amplasament - *construire locuinta P+1, anexe gospodaresti si imprejmuire* – nu sunt necesare modificari ale regimului juridic existent al amplasamentului si nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare.

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 configurația topografică a terenului, de relația rezultată între clădirile propuse și proprietatile, respectiv construcțiile existente învecinate.

Aliniamentul construcțiilor propuse, respectiv distantele amplasamentului fata de limitele de proprietate este stabilit dupa cum urmeaza:

locuinta:

- nord 3,95 m fata de limita de proprietate Ioan TOADER;
- est minim 10,10 m fata de limita de proprietate Andrus CONSTANTIN
- sud minim 7,50 m fata de limita de proprietate Ioan BOTEZATU

- vest (minim 9,75 fata de cladirea de locuit existenta);
minim 5,00 m fata de limita de proprietate stradala (minim 14,35 m fata de locuinta parter existenta pe latura vestica a str. DUBALARI).

garaj (anexa gospodareasca independenta)

- vest la limita de proprietate stradala, in interiorul acesteia,
- nord la o distanta de minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica (catre Ioan TIVADAR) in zona nordica a terenului;

sauna (anexa gospodareasca independenta)

- nord distanta minime de 1,00 m fata de limita de proprietate
- est distanta minime de 1,00 m fata de limita de proprietate

imprejmuiri pe cele patru laturi ale proprietatii, la limita de proprietate, in interiorul acesteia,

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 **confort psihologic** (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise)

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

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

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI și a Regulamentului de Urbanism aferent Unitatii Teritoriale de Referinta in care se afla amplasamentul;
- 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 cladirilor de locuit cu regim de înaltime *parter si etaj*, avand înaltimea maxima de 9,80 m la coama, respectiv de 6,90 m la streasina (raportat la cota terenului sistematizat di zona accesului principal.

Cota $\pm 0,00$ se identifica cu cota pardoseala finita a parterului cladirii de locuit și se afla la cca + 1,20 m fata de cota terenului sistematizat in zona accesului principal, fiind stabilita in valori absolute de: $\pm 0,00 = 161,50$ la locuinta.

Soluția arhitecturala propusa corespunde prin volumetrie și nivel de înălțime locului pe care urmează să-l ocupe în peisajul urban al zonei.

3.7 utilizarea terenului

Pentru obiectivul ce face obiectul prezentei intervenții urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite.

In conformitate cu prevederile RLU Botosani, pentru subzona functionala LMu1 - exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban art 7.3.1.a.24 - cladirile independente care adapostesc functiuni conexe nu sunt luate in considerare la SC si SD.

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

3.8 spații verzi și plantate

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

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

In soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare, iar pentru suprafața de teren rezultata de 431,83 mp este prevazuta infiintare de plantație arboricolă la limita de proprietate stradala, completata cu gard viu, precum si peluze inierbate, covoare florale.

3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate pentru prezenta interventie urbanistica existent cât și propus sunt detaliami pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor de locuit, se va asigură alimentarea instalațiilor interioare, prin racordarea la rețeaua urbana existenta in profilul transversal al str. DUBALARI, cu intermediul unor camine apometru, respectiv rețele de incinta pozate subteran.

Este avuta in vedere si o solutie alternativa de alimentare cu apa menajera a imobilului de locuit, prin care se prevede infiintarea unui sistem propriu de alimentare cu apa alcatuit din: put forat / fantana, hidrofor si conducta de aductiune pozata subteran.

canalizarea.

Pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajer provenite din exploatarea constructiilor propuse se prevede infiintarea unui sistem individual de canalizare alcatuit din: conducta de canalizare pentru dirijarea apelor uzate menajer catre un bazin vidanjabil (15 mc) pozat subteran in zona sudica, adiacent stradal.

La infiintarea in zona de amplasament a obiectivului a sistemului edilitar urban, prin prelungirea conductei de canalizare de incinta, prin intermediul unui camin de racord se va putea asigura bransamentul corespunzator catre operatorul local.

alimentarea cu căldură.

Pentru încălzirea obiectivelor este prevazuta infiintarea unor sisteme proprii de încălzire centrală cu cazane alimentate cu combustibil solid.

alimentarea cu energie electrică.

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradala si, racordare la rețelele edilitare existente in profilul transversal a strazii DUBALARI.

deseuri

Se prevede asigurarea colectarii selective (pubele) a deseurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de catre operatorul urban de de gospodarie comunala.

4 concluzii

Prin realizarea obiectivelor – *construire locuinta P+1, anexe gospodaresti (garaaj, sauna) si refacere imprejmuire, in Botoșani, str. DUBALARI, nr. 26* - 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

august 2015

LISTĂ DE VECINI

construire locuinta P+1, anexe gospodaresti (garaj, sauna) si
refacere imprejmuire, in Botoșani, **str. DUBALARI, nr. 26**

- **TIVADAR IOAN – strada Primăverii nr. 8, bl. 8, sc. A, ap. 47, et. 8**
- **BOTEZATU IOAN – strada Dubălari nr. 24**
- **ANDRUS CONSTANTIN – strada Cronicar Neculce nr. 20**

SC CONCEPT SRL,

arh. Dan Octavian BOTEZ

august 2015