

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- C.U. NR.171/17.03.2017
- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUTENTIFICAT CU NR. 460/12.02.2014
- A.C. NR. 242/2016
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- STUDIU GEOTEHNIC
- DECLARATIE NOTARIALA PENTRU ASUMARE CONSTRUIRE PE TEREN SITUAT IN AFARA LIMITEI DE STABILITATE
- AVIZE, ACORDURI:
 - AVIZ DELGAZ-ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - AVIZ MEDIU
 - AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
 - AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
 - AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL
 - AVIZ SERVICIUL ROMAN DE INFORMATII
 - AVIZ MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
- MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Plan de încadrare în localitate | 1 |
| Situație existentă | 2 |
| Reglementări urbanistice..... | 3 |
| Circulația terenurilor..... | 4 |
| Echiparea tehnico-edilitară..... | 5 |

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

- urb. arh. BACINSCHI MONICA

ARHITECTURĂ

- c.arh. DIMITROPOL SEBASTIAN

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- ing. POPESCU MARIA ALEXANDRA

STUDIU GEOTEHNIC

- S.C. GEOFORAJS.R.L.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DERECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. **Denumirea proiectului:**
PROIECT NR. 127/2017 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –
CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE- CORP C2
2. **Amplasament:**
STRADA PACEA, PARCELA 112/12, NR. CF.60559, NR. CAD.60559, MUNICIPIUL BOTOȘANI
3. **Beneficiar:**
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
4. **Investitor:**
LEUCA CONSTANTIN DANIEL și LEUCA ELENA ANCA, strada PACEA, nr. 53, sc, B, et. 3,
ap. 16, JUDEȚUL BOTOȘANI
5. **Elaborator:**
S.C. ARHIMONDIA PROIECT SRL, strada OCTAV BANCILA nr. 2, municipiul BOTOȘANI
6. **Data elaborării:** SEPTEMBRIE 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE- CORP C2”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 171/17.03.2017 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil cu Rh= Parter care va avea destinația de ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE. Se propune construirea unei clădiri cu sistem constructiv din cadre de b.a., închideri exterioare din zidărie și acoperiș tip șarpantă.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- racordarea noului obiectiv la circulația orașului;
- integrarea și armonizarea construcției propuse în fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr. 37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 -2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3.BAZALEGALĂ

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

1.4.STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu are următoarea structură - conținut:

● piese scrise:

Memoriul general PUD (capitolul 1 – 3): 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 (capitolul 4): enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

● piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/500 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

- obiective de utilitate publica
- -reglementari retele edilitare

1.5.VALOARETEHNICĂȘIJURIDICĂA PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al municipiului BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință de care aparține.

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.

1.6.MOD DE PREZENTARE

Planul urbanistic de Detaliu a fost întocmit într - un număr de două exemplare, care sunt necesare atât în procesul de avizare/aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului încadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 1855,00 mp**) – aparține persoanelor fizice LEUCA CONSTANTIN DANIEL și LEUCA ELENA ANCA. Terenul este **situat în extravilanul municipiului Botoșani, localizat pe strada PACEA – NR. CAD. 60559, C.F. 60559.**

În conformitate cu prevederile PUG, terenul este situat în UTR 61-TAG-zona cu terenuri agricole.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 171/17.03.2017 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform prevederilor P.U.G. Botoșani, terenul ce face obiectul documentației se află în zona funcțională **UTR nr. 61** subzona TAG (terenuri agricole) cu interdicție temporară de construire până la stabilizarea versanților.

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor.

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.61. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire clădiri anexe ale exploatațiilor agricole) cu condiția aprobării în prealabilă PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează investitorul sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona din UTR nr.61 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe strada Pacea, CF 60559, NR. CAD 60559. În prezent terenul are acces carosabil, lungimea caili de acces fiind L=266,00m.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o formă neregulată și o suprafață de 1855,00 mp. Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

La Nord-Est-Proprietate privata Hritcu E.

La Sud-Est –proprietate privata Aferaritei Maria

La Sud-Vest- proprietate privata Aferaritei Maria si cale de acces.

La Nord-Vest – Proprietate privata -extravilan.

De menționat caracterul neomogen al zonei, cu delimitarea partiala a proprietăților private.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții.

Terenul , in suprafata de 1855,00mp asa cum reiese din masuratorile cadastrale, este construit, pe acesta fiind edificata o anexa a exploatareii agricole in suprafata construita de Sc=20.00mp si regim de inaltime parter autorizata cu AC. nr.242/2016

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă cu terenuri agricole și funcțiuni complementare (construcții de tip anexe ale exploatareii agricole)

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime PARTER, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă cu clădiri de importanță redusă (anexe).

TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

-În cadrul zonei studiate există doar terenuri ce se încadrează în categoria “terenuri private” – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

-Zona străzilor – domeniu public de interes local – Strada Pacea și alea de acces la proprietatea care face obiectul prezentului studiu.

Terenul care face obiectul prezentului studiu (s = 1855,00 mp) – aparține persoanelor fizice LEUCA CONSTANTIN DANIEL și LEUCA ELENA ANCA – dobândit prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 460/12.02.2014. Proprietarii au intabulat dreptul de servitute de trecere asupra imobilului din CFE 54625 și CFE 60562 Botoșani (cale de acces la proprietate)

3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Terenul analizat pentru construcția propusă nu este supus pericolului inundațiilor.

Zona studiată nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa anexa propusă.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos galben plastic vârtos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilos prăfos galben plastic vârtos.

Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează:

$P_{conv.baza} = 180 \text{ Kpa}$.

3.5. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 6,50m și are caracter fluctuant.

3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime PARTER, fiind amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.20$.

Cota +/- 0,00 va fi situată cu 0,30 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț – $T_c = 0,7$ sec conform P.100 - 1/2013
- Zona climatică: a IIIa (STAS 10101/23-78)
- Adâncimea de îngheț $H = 0.90 - 1,10$ m (STAS 6045/77)

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa U2.

Folosința actuală: CURȚI CONSTRUCȚII (55mp) și ARABIL (1800mp).

Pe terenul studiat există în prezent o construcție corp C1- anexa exploatare agricolă

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Zona studiată nu dispune de:

- alimentare cu apă și canalizare menajeră,
- gaze naturale,
- energie termică,
- rețea de telefonie,
- rețea de televiziune prin cablu,
- rețea de transport urban și de salubritate.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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:

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unui imobil PARTER cu destinația de anexa a exploatare agricole.

SE PROPUNE REALIZAREA UNUI IMOBIL PARTER cu destinația ANEXA A EXPLOATĂRIILOR AGRICOLE.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune **ne rezidențială** în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zonă.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Respectând cerințele 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 spațiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea condiției de asigurare a iluminatului natural.

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

a. Criterii compozitionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;

b. Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, încadrându-se în

procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;

- adaptarea construcției la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

Construcții existente menținute:

Pe teren este edificată o anexa a exploatației agricole în suprafața construită de $S_c=20.00\text{m}^2$ și regim de înălțime parter autorizată cu AC. nr.242/2016 care se va menține.

EXISTENT: CORP C1-ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

$S_c=20.00\text{m}^2$

$S_{cd}=20.00\text{m}^2$

S platforme, trotuare= 18.39m^2

Rh=PARTER

POT=1.08%

CUT= 0.01

Construcție propusă:

Se propune construirea pe acest teren a unei noi anexe a exploatațiilor agricole cu regim de înălțime PARTER și destinația de spațiu de uscare și prelucrare a plantelor aromatice. Organizarea funcțională cuprinde o sală de uscare și un spațiu de depozitare a uneltelor.

| TABLOU DE FUNCȚIUNI ȘI SUPRAFETE | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| | FUNCȚIUNEA | FINISAJ PARDOSEALA | ÎNĂLȚIME LIBERA | PERIMETRU | SUPRAFETE PEREȚI | SUPRAFATA UTILA |
| PLAN PARTER | | | | | | |
| | DEPOZITARE UNELTE | PLACI CERAMICE | 2.62 m | 15.10 m | 37.90 m ² | 13.40 m ² |
| | SALA USCARE PLANTE | PLACI CERAMICE | 2.62 m | 33.07 m | 74.98 m ² | 55.23 m ² |
| | total | | | 48.17 m | 112.88 m² | 68.63 m² |

Imobilul PARTER va avea următorii indicatori:

PROPUȘ: CORP C2 -ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

- suprafața construită la sol –cca. 86,00 m²,
- suprafața construită desfășurată –cca. 86,00 m²;
- Dimensiuni maxime în plan: cca 5.50 m x 15.50 m;
- Regim de înălțime PARTER
 - înălțimea maximă la cornișă este de cca. 3,25 m față de cota terenului sistematizat;
 - înălțimea maximă la coamă este de cca. 4.60 m față de cota terenului sistematizat;

Platforme betonate, trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca. 246.74 m² – cuprinzând trotuare de protecție, alee de acces.

Spații verzi:

- suprafața desfiintată = cca. 331.99 m²
- zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon.

Împrejmuirea terenului (cca 225.80 m) este executată în limita proprietății, elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea fiind situate în interiorul proprietății.

Racorduri edilitare, rețele de incintă - construcția va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua existentă la limita proprietății (LES-0.4KV)

Proiectul pentru autorizația de construire se va realiza după avizarea planului urbanistic de detaliu.

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 460/12.02.2014.
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 171/17.03.2017 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Amplasarea construcției propuse față de rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face în conformitate cu condițiile impuse prin avizul de amplasament nr. 1001723761 din 02.02.2018 emis de SC "DELGAZ" GRID S.A. Astfel, **distanța până la cea mai apropiată linie electrică este de 34.64m**, fiind respectate condițiile de amplasare a construcțiilor în afara zonei de siguranță a traseelor de alimentare cu energie electrică.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de anexa a exploatarei agricole.

Suprafața terenului = 1855,00 mp din care:

- **Construcții:**

EXISTENT: CORP C1-ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

Sc=20.00m²

Scd=20.00m²

PROPUS: CORP C2 -ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

Sc=85.25m²

Scd=85.25m²

REZULTAT: CORP C1+CORP C2

Sc=105.25m²

Scd=105.25m²

- **Spații verzi**

EXISTENT: S verde=1816,61 m²

DESFIINTAT: S verde=331,99 m²

REZULTAT S verde=1484.62 m²

- **Circulații pietonale și carosabile**

EXISTENT: CORP C1-ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

S platforme, trotuare=18.39m²

PROPUS: CORP C2 -ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA

S platforme, trotuare=246.74m²

REZULTAT:

S platforme, trotuare=265.13m²

- **Regim de înălțime:**

EXISTENT: CORP C1-ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA-Rh=PARTER

PROPUS: CORP C2 -ANEXA EXPLOATAȚIE AGRICOLA-Rh=PARTER

REZULTAT: Rh=PARTER

- **Procent de ocupare a terenului:**

EXISTENT-POT=1.08%

PROPUS:-POT=5.68%

- **Coeficient de utilizare a terenului**

EXISTENT: CUT=0.01

PROPUS: CUT=0.057

S – a urmărit realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirii, orientarea față de punctele cardinale, funcționalul, vecinătățile și posibilitatea de acces la construcție.

Imobilul este o construcție cu o structură în cadre din beton armat.

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unor spații utile libere, cu travei și deschideri de gabarite uzuale și suprafețe vitrate de dimensiuni obișnuite. Gabaritele generale în plan ale construcției sunt de cca. 5.50m x 15.50m

Fundațiile vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Cota +0,00 se va ridica față de nivelul solului natural cu 0,30m în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

Peretele perimetral al parterului se va realiza din -ZIDARIE BLOCURI CERAMICE POROTHERM 30 cu dimensiuni (LxGxH) mm: 300x300x238 și se va dubla la exterior cu plăci de polistiren expandat EPS 80KPa-10cm peste care se va executa finisajul fațadei (tencuieli decorative culoare alb).

Intrucât amplasarea construcției propuse se va face la o distanță mai mică decât cea prevăzută în "Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor"-P118-1/2013 față de construcția existentă pe proprietatea alăturată (prop. Codău Marinica-CF.50560) se vor lua următoarele măsuri, conform P118-1/2013, art.22, art.95:

-Peretele de închidere adiacent proprietății CF.50560 va avea conformația unui calcan, perete rezistent și etans la foc REI 180.

-Planșeul peste parter se va executa dintr-o rețea ortogonală de grinzi din lemn și va fi dublat la intrados cu panouri de ridurit montate în sistem placă dublă (REI 180)

-Elementele componente ale sarpantei se vor amplasa pe grinzile perimetrice (art.95 din P118-1/2013)

Inchiderea structurală la partea superioară a construcției constă într-o sarpantă din lemn cu un singur versant, în sistem constructiv "pe scaune". Învelitoarea va fi realizată din tablă profilată dispusă pe asterea din scandura.

Compartimentarea interioară între sala de uscare și spațiul destinat depozitării uneltelor va fi realizată printr-un perete ușor (zidarie de blocuri ceramic POROTHERM 11,5 N+F cu dimensiuni de 500x115x238mm) .

Volumetria construcției cât și materialele de finisaj vor respecta arhitectura zonei

Finisajele exterioare constau în tencuieli structurate și zugrăveli lavabile –culoare alb.

Suprafețele vitrate vor avea forma dreptunghiulară. Toate închiderile de fațadă se vor realiza prin tamplării termoeficiente PVC culoare wenge.

La interior se vor utiliza pentru pardoseli materiale durabile. Se va opta pentru pardoseli specifice din plăci ceramice. Pentru finisajul peretilor și tavanelor se vor utiliza zugrăveli lavabile de interior.

■ Construcția studiată se încadrează la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANȚĂ** (conform H.G. 766/1997) și la **CLASA "IV" DE IMPORTANȚĂ** (conform Normativului P100 – 1/2013).

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3

– REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOII CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul carosabil se va realiza pe calea de acces în lungime de 266,00m, din strada Pacea.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTAREA SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului , declivitatea și amplasarea în raport cu clădirile existente.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția ce face obiectul studiului nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon .

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei prezintă o declivitate nesemnificativă..

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca. 0.30 m față de terenul amenajat. Nu sunt necesare lucrări speciale de sistematizare verticală, declivitatea terenului fiind nesemnificativă.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt:

- Anexa de exploatare agricolă cu destinația de spațiu de uscare și prelucrare a plantelor aromatice și regim de înălțime PARTER;
- Teren proprietate privată ce aparține persoanelor fizice LEUCA CONSTANTIN DANIEL și LEUCA ELENA ANCA. – dobândit prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 460/12.02.2014.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.4.24 din R.L.U.B.

*** Indicatorii urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. **Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate:** suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, **suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;**

CUT = SD/ST = 105,25/1855,00 = 0.057 –admis prin RLUB

- procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

POT = SC/ST = 105,25/1855,00 = 5,68 % - admis prin R.L.U.B.

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = (0.057/5.68)X100= 1.00 -admis prin R.L.U.B.

Regimul de înălțime este de PARTER cu:

- h max la cornișă – cca. 3,25m față de cota terenului sistematizat;
- înălțime maximă la coamă este de cca. 4,60 m față de cota terenului sistematizat;

Pentru buna desfășurare a activității agricole este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare. Prin proiect

se asigură 1 loc de parcare.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.4.26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 1484.62 mp., cca. 80.03% din suprafața terenului aferent.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Obiectivul propus va fi racordat la sistemul de alimentare cu energie electrică și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza de la putul forat de captare existent în incinta proprietatii.

Canalizare

Canalizarea se va realiza la bazinul vidanjabil etans situat în incinta proprietatii.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețea de gaze în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| BILANȚ TERITORIAL | EXISTENT | | | DESFIINȚAT | | | PROPUȘ | | | REZULTAT | | |
|--------------------------------|----------|----------|-------------|------------|----------|------|---------|----------|-------|----------|----------|--------------|
| | Sc (mp) | Scd (mp) | % | Sc (mp) | Scd (mp) | % | Sc (mp) | Scd (mp) | % | Sc (mp) | Scd (mp) | % |
| S teren=1855.00 mp | | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCTII | 20 | 20 | 1.08 | 0 | 0 | 0 | 85.25 | 85.25 | 4.59 | 105.25 | 105.25 | 5.67 |
| TROTUARE, TERASE DESCOPERITE | 18.39 | | 0.99 | 0 | 0 | 0 | 246.74 | | 13.31 | 265.13 | | 14.3 |
| ALEI PIETONALE SI CAROSABILE | | | | | | | | | | | | |
| SPATII VERZI/PLANTATII | 1816.61 | | 97.93 | 331.99 | | 17.9 | 0 | 0 | 0 | 1484.62 | | 80.03 |
| TOTAL SUPRAFETE TEREN | 1855 | | 100 | | | | | | | 1855 | | 100 |
| PROCENT OCUPARE TEREN (POT) | | | 1.08 | | | | | | | | | 5.68 |
| COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT) | | | 0.01 | | | | | | | | | 0.057 |
| INALTIME CORNISA | 2.70 m | | | | | | 3.25 m | | | 3.25 m | | |
| INALTIME COAMA | 3.30 m | | | | | | 4.60 m | | | 4.60 m | | |
| NUMAR NIVELURI / PARCELA | 1 | | | 0 | | | 1 | | | 1 | | |

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona pentru amenajări aferente (circulații pietonale, platforma parcare);

Propunerile ce se instituie în parcelă sunt prezentate în planșa U3 - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

CAP.5. CONCLUZII

1.a. În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă – aceea de exploatare agricole situate în extravilan.

3.a. Construcția propusă nu împietea cu nimic asupra vieții cotidiene a locuitorilor din zonă.

4.a. Referitor la asigurarea utilităților, în zonă nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă se va racorda obiectivul propus la

rețeaua electrică.

5.a. Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Intocmit. c.arh. Sebastian Dimitropol

Coordonator, arh. Monica Bacinschi

TABEL CU PROPRIETARIII PARCELELOR INVECINATE PER TOATE LATURILE

| | | |
|---|--|---|
| | -PUD- CONSTRUIRE -ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE- (CORP C2)-PARTER, mun. Botosani, str. Pacea-CF.60559, nr.cad. 6252/5/3 | LEUCA CONSTANTIN in str. Pacea nr.53, sc.B, ap.16, mun. Botosani,jud. Botosani , |
| 1 | HRIȚCU ELENA | Str. Octav Onicescu, nr. 38, et.1, ap.6, Mun. Botoșani |
| 2 | CODAU MARINICA | Str. Primaveri nr.2, sc.B, et.3, ap.10, Mun. Botosani |
| 3 | URSACHE (BETIANU) LILIANA | Str.Primaverii nr.7, sc.A, et.5, ap.24, Mun. Botoșani |

