

DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU
APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
P.U.D.
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

conținut cadru conform Ordinului nr. 37/N din 8 iunie 2000 al M.L.P.A.T., pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: GM 009 - 2000

PENTRU

CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOTATIILOR
AGRICOLE (MAGAZIE ȘI GARAJ PENTRU
DEPOZITARE UNELTE ȘI UTILAJE AGRICOLE)

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
Investitor: HOBJILA VALENTIN
Domiciliu: Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani Județul Botoșani
Amplasament: Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani, CF 69517
Proiectant general: **S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L.**
Birou: Str. Calea Națională nr. 99, CUI 34919948, mun. Botoșani
email: land_consulting@yahoo.com; tel: 0758756698

Faza: P.U.D.

Proiect nr. 42 / 2022

Proiectul contine piese scrise și piese desenate

- SEPTEMBRIE 2022 -



LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiectant:	S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L. BOTOȘANI
Coordonator urbanism :	C.arh. Mihai Mihailescu
Sef proiect:	C.arh. Mihai Mihailescu
Proiectat:	C.arh. Mihai Mihailescu Urbanism
Instalații:	Ing. Ciobanu Andrei Instalații
Desenat:	Ing. Harabula I. Costel

LISTA CU PROPRIETARII DIRECT INVECINATI

CU PROPRIETATEA: **HOBJILA VALENTIN**

Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani cod poștal 710379

1. LATURA DE NORD- NORD VEST - Proprietate privată - Zăiceanu Gica, Sat Orașeni Deal, Comuna Curtești, Județul Botoșani;
2. LATURA DE EST - **Proprietate mun. Botoșani**: Extravilan drum de exploatare DE 380;
3. LATURA DE SUD - SUD EST **proprietate privată** – HOBJILA VALENTIN, Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani cod poștal 710379 - CF 69518;
4. LATURA DE VEST **proprietate privată** – HOBJILA VALENTIN, Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani cod poștal 710379 - CF 69518.

Proprietar : **HOBJILA VALENTIN**

Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani cod poștal 710379

CAPITOLUL I.

PIESE SCRISE

ACTE și AVIZE

conform Certificatului de Urbanism nr. 440 din 08.07.2022

Nr. act / aviz	Denumire act sau aviz	Format hârtie	Pagini
1.	Certificat de urbanism	A4	5
2.	Anexa la Certificatul de Urbanism	A3	1
3.	Actul de proprietate	A4	4
4.	Carte de identitate	A4	1
5.	Plan de amplasament	A4	1
6.	Extras de carte funciara (valabilitate maxim 30 zile)	A4	3
7.	Plan cadastral anexa la CF (ortofotoplan) (valabilitate maxim 30 zile)	A4	2
8.	Ridicare Topografica vizată O.C.P.I.	A4	2
9.	Studiu geotehnic verificat Af	A4	12
10.	Declarație notarială pentru asumarea răspunderii construirii pe teren situat in afara limitei de stabilitate	A4	1
11.	Aviz DELGAZ GRID energie electrică	A4	3
12.	Aviz D.S.P.	A4	2
13.	Aviz S.G.A.	A4	2
14.	Aviz ANIF	A4	1
15.	Decizia Agentiei pentru protectia mediului	A4	6
16.	Decizia Directiei pentru Agricultura Judetean Botosani	A4	3
17.	Studiu pedologic	A4	13
18.	Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă	A4	3
19.	Aviz securitate la incendiu pentru amplasare in parcela	A4	3
20.	Acord notarial proprietari direct învecinați dacă nu se respectă Codul Civil	Nu este cazul	
21.	Documente de plată: <ul style="list-style-type: none">▪ taxa R.U.R.▪ taxa C.T.A.T.U.	A4	2
22.	CD - ROM - documente proiect in format electronic	Dispozitiv optic	

Intocmit,
C.arh. Mihai Mihailescu

BORDEROU

conform punctului nr. 3 - Continutul Cadru (P.U.D.) documentația de baza Conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Indicativ GM 009 - 2000

CAPITOLUL I. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

- 1.1.Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE și IN ZONA

- 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1.Situarea obiectului in cadrul localitatii
 - 2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3.Prescriptii și reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2.Suprafata ocupata, limite și vecinatati
- 3.3.Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural
- 3.5.Destinatia cladirilor
- 3.6.Titul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8.Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9.Adancimea apei subterane
- 3.10.Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit
- 3.12.Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2.Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiei
- 4.3.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente
- 4.5.Principii de interventie asupra construcțiilor existente

- 4.6.Modalitati de organizare și armonizare cu cele existente
- 4.7.Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.
- 4.8.Conditii de instituire a regimului de zona protejata și conditionari impuse de acesta
- 4.9.Solutii pentru reabilitarea ecologica și diminuarea poluarii
- 4.10.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.11.Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi,amenajari exterioare
- 4.12.Profiluri transversale caracteristice
- 4.13.Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.14.Regimul de construire (aliniera și inaltimea construcțiilor,POT,CUT)
- 4.15.Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1.Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2.Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

CAPITOLUL II. - PIESE DESENATE

Nr. Planșă	Denumire planșă	Format	Scara
U01	Plan de încadrare în zonă (suport topo - Primaria Botoșani)	A3	1:2000
U02	Situația existentă - disfuncționalități	A2	1:500
U03	Reglementări urbanistice - zonificare	A3	1:500
U03'	Reglementări urbanistice - zonificare	A2	1:200
U04	Reglementări edilitare	A2	1:500
U05	Obiective de utilitate publică	A2	1:500

Intocmit,

C.arh. Mihai Mihailescu

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 42 / 2022

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOTATIILOR AGRICOLE (MAGAZIE ȘI GARAJ PENTRU DEPOZITARE UNELTE ȘI UTILAJE AGRICOLE)

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INVESTITOR: HOBJILA VALENTIN

ADRESA BENEFICIAR: Str. Alunis nr. 62, mun. Botoșani Județul Botoșani

AMPLASAMENT: Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani

PROIECTANT GENERAL: S.C. LANDSCHAFT CONSULTING S.R.L. BOTOȘANI,

Strada Calea Națională nr. 99, mun. Botoșani

COORDONATOR URBANISM: C.arh. Mihai Mihailescu - BOTOȘANI

1.2.Obiectul studiului:

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru *lucrări de construire*, **CONSTRUIRE ANEXA A EXPLOTATIILOR AGRICOLE (MAGAZIE ȘI GARAJ PENTRU DEPOZITARE UNELTE ȘI UTILAJE AGRICOLE)**, **MUNICIPIUL BOTOȘANI, Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani**, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al mun. Botoșani. Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani.

Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea beneficiarului HOBJILA VALENTIN.

Beneficiarul va păstra destinația imobilelor, conform amplasamentului și a extrasului de carte funciară.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 440 din 08.07.2022 eliberat de PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE și în ZONA

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Investitia, se va realiza pe terenul extravilan, proprietatea beneficiarului, situat în *extravilanul mun. Botoșani - PC 377/37*.

Terenul în forma de dreptunghi are un front de 82.55m la NORD-VEST - proprietate privată CF 66296, front 25.17m la NORD-EST / EST - Drum Exploatare DE 380; proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 73.99m la SUD / SUD-EST; proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 23.83m la VEST.

Terenul face parte din teritoriul extravilan al mun. Botoșani, folosința actuala fiind de teren arabil - iar conform P.U.G. BOTOȘANI - *UTR 59 - aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 453 / 20.09.2019 zona este de tip - TAG - zona cu terenuri agricole, reglementari fiscale specifice - zona de impozitare extravilan*.

Situația juridică a terenului în cauză este: extravilan proprietate privată HOBJILA VALENTIN (1865.00 mp din acte și 1865.00 mp din măsurători).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare: ridicarea topografice; memoriu Anexa nr. 5E pentru acordul Agenției pentru Protecția Mediului Botoșani, Documentație pentru Avizul M.A.D.R. - Scoaterea din circuitul agricol pentru teren construcții și a studiului geotehnic.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și Studiul Geotehnic figureaza la anexe.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul se situează în UTR 59 - conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 453 / 20.09.2019 – TAG - zona cu terenuri agricole, *reglementari fiscale specifice - zona de impozitare extravilan.*

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul HOBJILA VALENTIN vin în concordanță cu funcțiunile existente din zona cu UTR 59 - conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, 453 / 20.09.2019 – TAG - zona cu terenuri agricole, *reglementari fiscale specifice - zona de impozitare extravilan.*

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în municipiul Botoșani, Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția est spre vest) se realizează din Extravilan PC 377/37, care are funcțiunea de stradă cu două sensuri și fără trotuar amenajat pe ambele sensuri de mers.

În prezent drumul de acces în cauza DE 380 (drum de exploatare), mun. Botoșani are lățimea carosabilului de 3.18 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbracaminte rutieră de tip rigid (piatra compactată) în stare foarte bună pretabilă la trafic greu.

Parcarea autoturismelor va fi asigurată în incinta existând posibilitatea amenajării locurilor de parcare.

3.1.1 Disfuncționalități și priorități

TABEL DISFUNCȚIONALITATI / PRIORITATI			
Nr. crt.	Domenii	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
1	Starea străzilor	Invelisul superior al strazii este din piatra sparta compactata dar cu fisuri si deteriorari ca urmare a traficului greu si a infiltrarilor de apa in stratul de aderență	Inlocuirea invelisului superior a stratului de uzura ca urmare a reamenajarii accesului la parcela. Se vor redimensiona viitoarele accese si trotuare.
2	Profile necorespunzătoare	Lipsa trotuarelor pe latura invecinata amplasamentului studiat	Modernizarea strazii prin recalibrarea si reamenjarea accesului si a zonei limitrofa strazii Drum de exploatare De 380
3	Intersectii conflictuale	Nu	Nu
4	Stânjeniri între funcțiuni	Nu	Nu

5	Starea fondului construit	În zonă nu sunt construcții cu o arhitectură deosebită sau cu un stil arhitectural clar definit prin elemente constructive și detalii caracteristice	Necesitatea îmbunătățirii aspectului construcțiilor din zonă. Măsuri pentru folosirea eficientă a terenurilor libere din zonă
6	Ocuparea terenurilor	Zona nu dispune de servicii publice de folosință zilnică (școli, grădinițe) sau servicii private (cabinete medicale)	Administrația locală va face demersuri pentru dezvoltarea zonei prin asigurarea de servicii publice de utilitate publică complete (lipsa rețea canalizare în zona amplasamentului)
7	Condiții grele de fundare	Risc geotehnic moderat, categoria geotehnică - 2	La proiectarea construcțiilor se va ține cont de adâncimea minimă de fundare $D_f = 1,50$ m.
8	Nivel ridicat al apelor freatice	Nu	Nu
9	Riscuri naturale și antropice	Nu	Nu
10	Rețele de utilități publice	Imobilele propuse nu au acces la rețele de utilitate publică, canalizarea prin bazin vidanjabil (la nevoie)	Lipsa unei canalizări în zona din rețeaua în sistem centralizat
11	Rețelele de utilitate publică electrice	În zona studiată se află amplasată rețea de energie electrică de joasă tensiune	Imobilul va fi conectat la sistemul centralizat de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune prin bransament propriu sau se vor folosi sisteme de panouri fotovoltaice

3.2. Suprafata ocupata, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, cu front de 82.55m la NORD-VEST - proprietate privată CF 66296, front 25.17m la NORD-EST / EST - Drum Exploatare DE 380; proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 73.99m la SUD / SUD-EST; proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 23.83m la VEST.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Domeniu privat: spre Nord - proprietate privată CF 66296;
- Domeniu public: spre EST - Extravilan PC 377/37, mun. Botoșani - Cale de acces din Extravilan, cu un sens de mers DRUM DE EXPLOATARE DE 380 stradă cu înveliș asfaltic și două benzi de circulație, strada din categori a IV-a, cu înveliș asfaltic din piatră spartă pretabil pentru trafic greu fără trotuare și spații verzi;
- Domeniu privat: spre Sud - proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 73.99m la SUD / SUD-EST.
- Domeniu privat: spre Vest - proprietate privată - HOBJILA VALENTIN, front de 23.64m la VEST

Zona studiată este liberă de construcții.

Amplasamentul studiat nu are în componență imobile edificate.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Terenul are construcții existente:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		REGLEMENTARI URBANISTICE conform PUG BOTOSANI
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	
1	Suprafata teren studiat	1,865.00	100	Conform Certificatului de Urbanism nr. 440 din 08.07.2022, Emitent Primaria Mun. Botosani, Conform PUG - UTR 59.
2	Categoria de folosinta a terenului	Arabil		
3	Spatii verzi si perdele de protectie	1,865.00	100.00	
4	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		Maxim= %
5	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		Maxim=
6	Regim de construire (anexa)	-		Maxim=PARTER

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Zona actuală are un caracter de zonă cu terenuri agricole.

3.5. Destinația clădirilor din zonă

Zona studiată este slab ocupată cu clădiri.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în patru categorii de proprietate:

- zona străzilor – domeniu public de interes local Extravilan DE 380, mun. Botoșani;

- terenuri private - proprietate a persoanelor fizice
- terenuri private - proprietate a persoanelor juridice
- terenuri proprietatea statului - domeniu public de interes local, mun. Botoșani - DE 380

În zona studiată se va interveni atât pe domeniul public pentru amenajarea acestor la parcelă, a utilităților cât și în domeniul privat dl. HOBJILA VALENTIN, în vederea reamenjării zonei de acces auto și pietonal la imobilele propuse prin retragerea din zona de limita de proprietate spre interiorul parcelei și construirea de alei pietonale(trotuare), accese auto(carosabile) - un acces, spații verzi conform propunerii urbanistice reglementată prin PUD - planșa nr. 3 - Reglementări Urbanistice - Zonificare și planșa nr. 5 Obiective de utilitate publică.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din analiza studiului geotehnic rezulta urmatoarele:

Geomorfologic zona amplasamentului se incadreaza in:

Regiunea - Câmpia Moldovei

Subregiunea - Jijia Superioară

Terenul prezinta o panta usoara spre Sud

Stratificatia terenului este :

- sol vegetal
- argila prăfoasă galbenă, consistent vârtosă
- apa subterana a fost interceptata la adancime de 4.50 m de la nivelul terenului.
- Adancimea de îngheț – dezghet conform STAS 6054-77 este de 1,10 m.

RISC GEOTEHNIC MODERAT – CATEGORIE GEOTEHNICA 2, conform Studiului Geotehnic întocmit de către S.C. GEOFORAJ S.R.L., cu Referat de verificare - Ing. geolog Juravle Vasile - anexa la prezentul PUD.

Concluzii:

Sunt cele specificate în studiul geotehnic

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora.

Zona amplasamentului are stabilitatea generală și locală asigurată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncime de 4.50 m de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate – adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativul P100/2013 rezulta pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu urmatoarele caracteristici:

Ks – coeficient de seismicitate = 0,20

Tc – perioada de colt = 0,7

Msk – grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafata terenului, conform STAS 6054/77.

3.11. Analiza fondului construit existent / propus

În zona propusă pentru amplasarea clădirilor anexă a exploatațiilor agricole propuse nu există construcții edificate:

Conform planșei U03 - Reglementari Urbanistice - Zonificare nu sunt identificate în plan conform planului topografic eventuale construcții private sau a unor persoane juridice. Amplasamentul studiat nu are în componență edificate construcții (amplasamentul fiind liber pentru construcții viitoare conform propunerii).

Pe latura de **nord** nu sunt identificate imobile în zona studiată (10,00m de la limita de proprietate), pe latura de **sud** nu sunt identificate imobile în zona studiată (10,00m de la limita de proprietate), pe latura de **vest**

nu sunt identificate imobile în zona studiată (10,00m de la limita de proprietate), pe latura de **est** nu sunt identificate imobile în zona studiată (10,00m de la limita de proprietate).

Prin tema program se dorește construirea a două anexe gospodărești (magazie și garaj pentru depozitare unelte și utilaje agricole).

Anexa gospodărească C1 va avea în componență o magazie pentru depozitat semințe și echipament necesar pentru desfășurarea activităților agricole și o chiuvetă).

Anexa gospodărească C2 va avea în componență 6 boxe de depozitare utilaje agricole, o semiremorcă, semănătoarea, cositoare și un tractor cu remorca) - construcție de tip metalic cu fundații.

Conform propunerii proiectul viitor la nivel de PTh + D.T.A.C. construcțiile viitoare vor fi amplasate conform propunerii din PUD - Planșa nr. U03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare.

3.12. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico-edilitare apa este la 300m de amplasamentul studiat. Se va realiza un racord de apă de la rețeaua existentă în zonă pe suportul financiar al beneficiarului.

Canalizare menajeră și pluvială

În zonă studiată nu există rețea de canalizare menajeră și nici rețea pluvială, apele meteorice se deplasează gravitațional în funcție de panta terenului spre înafara amplasamentului. Apele meteorice de pe amplasament se dirijează gravitațional (o parte din apă va fi absorbită prin infiltrarea acestora în sol iar o parte va fi evacuată gravitațional). Apa meteorică colectată prin sistemul de jgheaburi și burlane ale anexei gospodărești va fi colectată prin sistemul de rigole cu deșurare într-un bazin vidanjabil. Canalizarea va fi asigurată printr-un bazin vidanjabil propus. Toate detaliile de racord vor face obiectul avizului de racordare la nivel de documentație tehnică PTh + DTAC pentru asigurarea utilității de canalizare. După finalizarea rețelei de canalizare din zonă beneficiarul va fi obligat să se racordeze la rețeaua centralizată executată. Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la -0,5 cu respectarea Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zona, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică de joasă tensiune și de telecomunicații:

- rețele electrice aeriene de joasă tensiune inclusiv iluminat public; racordarea la rețeaua electrică din vecinătatea amplasamentului se va efectua numai în baza unui proiect avizat de către S.C. DELGAZ GRID S.A. și în conformitate cu avizul eliberat de către furnizorul de electricitate;
- rețeaua electrică de înaltă tensiune nu există în zona studiată.

Telefonie

Imobilul propus aflate în zona studiată nu va fi racordat la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a mun. Botoșani.

Construcția propusă ce face obiectul actualului Plan Urbanistic de Detaliu nu va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona doar la indicațiile beneficiarului. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (TELEKOM / ORANGE) prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu caldură și gaze naturale

Alimentarea cu caldură prin centrale cu combustibil - energie electrică și panouri solare-fotovoltaice.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare

Tema de proiectare, stabilită împreună cu investitorul prevede, în cadrul zonei studiate **CONSTRUIREA A DOUA ANEXE ALE EXPLOATATIILOR AGRICOLE.**

Investitorul intenționează amenajarea unui spațiu pentru construirea a două anexe ale exploatațiilor agricole (magazie și garaj pentru depozitare unelte și utilaje agricole), magazia va fi folosită pentru depozitarea de semințe și echipament folosit pentru gradinarit(mănuși, salopete, cizme, bocanci, etc).

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiective:

a) ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE - MAGAZIE regim de înălțime PARTER:

Ac = 36.00 mp; Acd = 36.00 mp

H. cornisa / atic maxim de la cota ±0.00 = +2.35 m

H. cornisa / atic de la C.T.S. = + 2.10m

H. soclu = 0,45m, H. nivel = 2.55 m, H. gol parter = 2.40 m.

b) ANEXA A EXPLOATATIILOR AGRICOLE - GARAJ PENTRU DEPOZITARE UNELTE AGRICOLE SI UTILAJE AGRICOLE - regim de înălțime PARTER:

Ac = 177.81 mp; Acd = 177.81 mp

H. cornisa / atic maxim de la cota ±0.00 = +2.35 m

H. cornisa / atic de la C.T.S. = + 4.29m

H. soclu = 0,15m, H. nivel = 4.14 m, H. gol parter = 4.14 m.

c) Trotuare și alei carosabile : 440.19 mp, (trotuare, alei pietonale și parcare autoturism).

d) Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă din rețeau existentă la 300m fata de amplasament, energie electrică, canalizare menajeră prin bazin vidanjabil și canalizare pluvială.

e) Teren propus pentru dezlipire în vedere amenajării accesului în parcela și a lărgirii tramei stradale cu două sensuri de mers și troture = 100.66mp.

f) Spații verzi- amenajări interioare – spațiile verzi ocupa o suprafața de 1100.34 mp.

Teren propus pentru scoaterea din circuitul agricol = 754.66mp

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de TAG zona cu terenuri agricole *destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate la nivel de municipiu P.U.G. BOTOSANI: UTR nr. 59 - TAG zona cu terenuri agricole. REGIM SPECIAL IMPUS TERENULUI: UTR 59, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului, imobil situat în zona de protecție pe baza normelor sanitare, INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE și APROBARE PUD - Plan Urbanistic de Detaliu.*

Durata de existență a construcțiilor va fi de 20 ani de la data edificării acestora și înscrierea în cartea funciara.

Accesul principal în zona studiată se face din DE 380 - drum de exploatare, mun. Botoșani printr-o zona a terenului (zona de est). Accesul propus la parcelă se va efectua prin zona de EST.

Conform HG 525/1996, pentru construcții din extravilanul localităților funcțiuni complementare cu lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor cât și pentru depășire și întoarcere. Carosabilul actual are lățime de circa 3.18 m, conform profil 1-1(plașa nr. U02) fără trotuare și spații verzi amenajate. Propunerea pentru accesul auto conform planșei nr. U03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare va fi cu un drum de acces cu două benzi de circulație auto de minim 8.00m (două benzi de circulație de 4.00m fiecare) cu trotuare pe ambele laturi ale proprietăților cu bordură și îmbracaminte asfaltică din asfalt pretabil la trafic greu. Accesul auto și pietonal în / la parcelă va fi asigurat prin partea estică a amplasamentului.

Imprejmuirea terenului în laturile proprietăților și spre stradă este necesară întrucât acesta va asigura protejarea bunurilor proprietății și delimitarea proprietății față de vecini dar va face obiectul unei alte teme de proiectare. Terenul va fi împrejmuit pe toate laturile parcelei în interiorul parcelei prin gard viu.

Calea de acces principală propusă se va asigura din DE 380, are o lățime de 8.00m proiectată cu trotuare de minim 1,00m de ambele părți carosabile.

Accesul auto în parcelă se va realiza conform propunerii printr-un acces principal conform Planșei U03-Reglementări Urbanistice - Zonificare amenajat ce vor avea o lățime de minim 4.00 m fiecare iar accesul pietonal va avea o lățime de minim 3.00m.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe

Amplasarea anexelor se propune astfel:

- anexă C1 își va păstra aliniamentul și distanțele în parcelă conform Certificatului de Urbanism și se propune să fi amplasată în parcela la o distanță de 35.10m față de limita de proprietate spre NORD-EST / EST către DE 380, mun. Botoșani, de 3.00m față de limita de proprietate din NORD / NORD-VEST proprietate privată CF 66296, spre VEST imobilul propus se va amplasa la o distanță de 1.00m față de anexa C2 iar spre direcția SUD anexa se va amplasa la o distanță de 12.86m.
- anexă C2 își va păstra aliniamentul și distanțele în parcelă conform Certificatului de Urbanism și se propune să fi amplasată în parcela la o distanță de 1.00m față de anexa C1 spre EST, de 3.00m față de limita de proprietate din NORD / NORD-VEST proprietate privată CF 66296, spre VEST anexa propusă se va amplasa la o distanță de 10.00m față de limita de proprietate iar spre direcția SUD anexa se va amplasa la o distanță de 15.07m.

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal / auto principal se va realiza din strada DE 380, mun. Botoșani. Accesul auto la parcelă se va asigura din Extravilan DE 380 printr-un acces auto și pietonal de minim 4.00m dar numai cu obligativitatea de STOP la ieșirea din amplasament. Accesul auto și pietonale se vor reamenaja conform Planșei nr. U03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare atât pentru cel pietonal cât și pentru accesul auto de minim 4,00m pentru fiecare bandă de acces și trotuar de 1,00m.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor și de colectare deșeuri

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor și colectare a deșeurilor de la construcția propusă se poate efectua din latura EST a parcelei DE 380, mun. Botoșani.

4.4. Integrare și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

Din punct de vedere arhitectural clădirea proiectată și cele existente se va integra în fondul existent din zona amplasamentului. Stilul arhitectural va fi unul specific clădirilor de tip agricol.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Amplasamentul neavând edificate clădiri până la data prezentei documentații de urbanism.

4.6. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime și finisajele folosite.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, aliniamentul stradal, poziția acestuia față de DE 380, mun. Botoșani și față de rețelele existente în zonă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, apelor subterane, a unor noi zone de risc de alunecări de teren.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Imobilul propus ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Deșeurile rezultate în urma activității desfășurate în anexa vor depozitate selectiv în recipiente separate și colectate / predate unei societăți de profil în colectarea deșeurilor.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

În prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse prin tema de proiectare.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Se vor planta pomi pe latura nordică, sudică și vestică a incintei investitorului cu gard viu de maxim 1.50 cm de la cota terenului natural ca măsură de protecție și reținere a prafului angrenat de traficul auto din zonă. De asemenea terenul rămas liber de construcții se va amenaja ca spațiu verde.

Organizare de șantier:

Depozitarea materialelor de construcție se va face pe terenul în suprafață de 1865.00 mp din acte și 1865.00 mp din măsurători.

Aria construită destul de restrânsă a construcției nu impune în mod special o organizare de șantier pentru depozitarea materialelor de construcții.

Aprovizionarea cu materiale nu blochează căile de acces limitrofe amplasamentului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice+circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat, cu panta ușor spre sud-vest / nord-est. Construirea anexei gospodărești nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Cota terenului se va menține la nivelul actual urmând ca zona propusă să fie amenajată conform propunerii Planșei nr. U03 Reglementări Urbanistice Zonificare.

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil.

4.14. Regimul de construire (alinieră, retragerea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT).

Amplasarea anexelor în parcelă se va face conform Planșei nr. U03 Reglementări Urbanistice - Zonificare, conform Certificatului de Urbanism nr. 440 din 08.07.2022, **3. Regimul tehnic** se propune astfel: anexă C1 își va păstra aliniamentul și distanțele în parcelă conform Certificatului de Urbanism și se propune să fi amplasată în parcela la o distanță de 35.10m față de limita de proprietate spre NORD-EST / EST către DE 380, mun. Botoșani, de 3.00m față de limita de proprietate din NORD / NORD-VEST proprietate privată CF 66296, spre VEST imobilul propus se va amplasa la o distanță de 1.00m față de anexa C2 iar spre direcția SUD anexa se va amplasa la o distanță de 12.86m; anexă C2 își va păstra aliniamentul și distanțele în parcelă conform Certificatului de Urbanism și se propune să fi amplasată în parcela la o distanță de 1.00m față de

anexa C1 spre EST, de 3.00m față de limita de de proprietate din NORD / NORD-VEST proprietate privată CF 66296, spre VEST anexa propusa se va amplasa la o distanță de 10.00m față de limita de proprietate iar spre direcția SUD anexa se va amplasa la o distanță de 15.07m.

Alinierea anexei C1 față de stradă DE 380 se face la o distanță de 35.10m față de limita de proprietate și la 36.18m față de axul drumului propus.

Retragerea construcțiilor vor respecta propunerile conform planșei U03 - Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Amplasamentul propus nu va fi împrejmuit pe toate laturile numai cu stalpi metalici și plasă din sârmă fără fundații pentru a fi protezat amplasamentul. Se vor crea retrageri față de limita de proprietate pentru a se putea amenaja accesul auto și pietonal.

- ◆ Pe direcția Est-Vest terenul are o adâncime maximă de 82.55 ml.
- ◆ Pe direcția Nord - Sud terenul are o adâncime maximă de 23.83 ml.

Obiectivul propus **anexă a exploatațiilor agricole C1 și C2** vor avea regim de înălțime Parter cu H.maxim de 2.35m la cornisa / atic măsurat de la cota ±0.00 și 4.14 măsurat de la C.T.S. își vor menține cotele existente fără a suferi modificări.

POT existent = 0.00%

POT propus = 11.46%

POT maxim = 11.46%

CUT existent = 0.0

CUT propus = 0.11

CUT maxim = 0.11

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeau existentă ce se află la o distanță de circa 300m de amplasament.

Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara local prin intermediul unui boiler electric.

Necesarul de apa caldă va fi:

$Q_c = 0,7 \text{ l/s} = 2,52 \text{ mc/h} \text{ ----Dn } 32 \text{ mm}$

Canalizarea apei uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o rețea de incintă realizată din tuburi de PVC dN 210 mm, iar la o anumită periodicitate bazinul vidanjabil se va vidanja de către o societate comerciala de profil.

Racordurile care vor trece pe sub pardoseală se vor monta cu panta de 2%, 3%, conducta plecând de la 0,5.

Lucrările de săpătură se vor executa manual.

Umplerea la cota a șanțurilor se va face în straturi uniforme de 10 cm grosime.

Căminele de vizitare se vor executa din beton B150 și vor fi amenajate cu rigole corespunzătoare dimensiunilor de canal proiectat.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu capace din fontă, conform STAS 2308/83, tip carosabil.

CONCLUZII

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate vor fi stabilite în cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH+DDE + DTAC), în baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități și a celorlalte avize cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 440 din 08.07.2022 și numai cu respectarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 conform planșei U04 - Reglementari Echipare Edilitară și la distanțele normate / impuse pe plansă.

Alimentarea cu caldură a imobilelor

Soluția optimă de încălzire – este cea cu panouri radiante, funcționând cu energie sau în sistem electric prin montarea unui sistem fotovoltaic on-grid. Centralele termice individuale țin seama de diversitatea gradului de confort termic cerut de fiecare beneficiar, de dorința acestora de contorizare a consumului de energie și combustibil și de posibilitatea de acționare asupra acestor consumuri, precum și de etapizarea construcțiilor și de posibilitățile financiare de investire.

Soluția pentru încălzirea imobilelor va fi aleasă doar de către beneficiar la nevoie.

CONCLUZII

1. Elementele constructive ale anvelopei se recomanda a fi realizate din termosistem, tâmplarie PVC, cu o conductivitate termică cel puțin echivalentă cu cele indicate în normele de eficiență energetică actualizate pentru anexa C1 și din panouri termoizolante pentru anexa C2.

2. Folosirea robinetelor termostactice de radiator sau a sondelor de ambianță interior/exterior, permite încălzirea diferențiată a camerelor în funcție de nevoile de moment, constituind împreună cu cazanul un mijloc important de reducere a consumului de combustibil.

3. La elaborarea celorlalte faze de proiectare (PTh+DDE + DTAC), soluțiile vor ține seama și de etapizarea construcțiilor și a resurselor financiare alocate, precum și de spațiile disponibile în fiecare cladire.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

- alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene;
- clădirile vor fi dotate cu lampi pentru iluminat;
- la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Pentru calculul necesarului de putere la nivelul postului de transformare se va stabili puterea de calcul pentru fiecare linie care alimentează grupurile de consumatori:

Puterile necesare: $P_i = 12 \text{ kw}$; $P_s = 10 \text{ kw}$

Se prevede realizarea unui racord electric din zona amplasamentului.

Instalații de telecomunicații

Obiectivul va fi racordat la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani numai la solicitarea expresă a investitorului și numai în baza unui proiect tehnic avizat și aprobat de către furnizorul de utilitate: telefonie fixă.

5. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele functionale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu – zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi și spații plantate;
- zona pentru echipare edilitară – căi de comunicație și amenajarile aferente (parcaje).

Propunerile ce se instituie în zona sunt prezentate în planșă: U03 - "**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**"

Bilant Teritorial
HOBJILA VALENTIN

SUPRAFATA TEREN – 1865.00 mp din acte și 1865.00mp din măsurători

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %	Suprafata (mp)	Procent din total suprafata %
1	Suprafata teren studiat	1,865.00	100	1,865.00	100
2	Categoria de folosinta a terenului	Arabil		Arabil	
	Suprafata construita				
3	Anexa exploatare agricola - magazie(arie construita)	0.00	0.00	36.00	1.93
4	Anexa exploatare agricola - magazie(arie construit desfasurata)	0.00	-	36.00	-
5	Anexa explotatie agricola - garaj(arie construita)	0.00	0.00	177.81	9.53
6	Anexa exploatare agricola - garaj(arie construit desfasurata)	0.00	-	177.81	-
7	Trotuare si alei carosabile	0.00	0.00	440.19	23.60
8	Teren popus pentru dezlipire (categoria de folosinta drum)	0.00	0.00	100.66	5.40
9	Spatii verzi si perdele de protectie	1,865.00	100.00	1,110.34	59.54
10	P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	0.00		11.46	
11	C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	0.00		0.11	
12	Regim de construire (anexe)	-		PARTER	
13	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	1,865.00		1,865.00	
14	CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI	-		D	
15	CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA REDUSA	-		D	
16	CLASA DE IMPORTANTA	-		IV	
17	GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	-		II	
18	Suprafata teren - propusa pentru scoatere din circuitul agricol	-		754.66	

• **6. CONCLUZII**

Realizarea investiției menționate va asigura:

- edificarea unei construcții noi, moderne, cu un grad sporit de confort;
- amenajarea zonei prin plantații de arbori ornamentali;

După aprobarea P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu), acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și căpăta valoare juridică.

Conform precizărilor investitorului lucrările vor fi executate de către antreprenori autorizați.

Pe parcursul elaborării documentației, **investitorul** va obține toate avizele și acordurile specificate prin certificatul de urbanism nr. 440 din 08.07.2022 emise de organele în drept, potrivit legislației în vigoare.

În cazul devierii de conducte, toate se vor face pe cheltuiala beneficiarului de investiție și cu asistență tehnică de specialitate din partea deținătorului de rețea.

Propunerile din cadrul (Plan Urbanistic de Detaliu) vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Pth – DE).

Dupa obținerea aprobarii PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) prin Hotararea Consiliului Local Botoșani investitorul pe baza CU emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI va putea trece la fazele PT, DE, D.T.A.C. de proiectare.

Intocmit,
Ing. Harabula I. Costel

Coordonator Urbanism,
C.arh. Mihai Mihailescu

CAPITOLUL II.

PIESE DESENATE